

K2-416 / 10.12.2025

HOTARÂRE

privind rezilierea Contractului de concesiune nr. 371/13.05.2020 încheiat între Consiliul Local al Sectorului 1, în calitate de concedent și Elsa Select Services SRL, în calitate de concesionar

Văzând Referatul de aprobare nr 646287/10.12.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Potrivit Raportului de specialitate nr. al Direcției Management și Operațiuni-Serviciul Juridic, Legislație, Contencios nr.M/...../.....2025;

Având în vedere Avizul nr..... al Comisiilor de specialitateale Consiliului Local al Sectorului 1, nr. și nr.;

Ținând seama de:

-prevederile art. 5.2., art. 5.3, art. 5.4, art. 16.1, art. 18, art. 35.2.1 lit) (ii), art. 35.3 din Contractul de concesiune teren în vederea amenajării unui Complex Multifuncțional -TÂRG 16 Februarie si servicii de administrare nr. 371/13.05.2020 încheiat între Consiliul Local al Sectorului 1, în calitate de concedent și Elssa Select Services SRL, în calitate de concesionar, teren în suprafață 1466 mp situat în strada Munteniei nr. 29-33, Sector 1, București;

În baza art. 858-865 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 3 alin. (2), art. 59 și art. 80 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor Hotărârii Consiliul Local al Sectorului 1 nr. 181/25.10.2024, privind reorganizarea Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, a Organigramei și a Statului de funcții ale Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 și nr. 213/19.11.2024 modificată prin hotărârea nr.112/29.05.2025 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1;

În temeiul prevederilor art. 108, art. 139 alin. (3), lit. g), art. 166 alin. (2) lit. g), alin. (4), art. 196 alin. (1) lit. a) si art. 197 art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă încetarea prin reziliere a Contractului de concesiune teren în vederea amenajării unui Complex Multifuncțional -TÂRG 16 Februarie si servicii de administrare nr. 371/13.05.2020 încheiat între Consiliul Local al Sectorului 1, în calitate de concedent și Elssa Select Services SRL, în calitate de concesionar.

(2) Motivul rezilierii Contractului de concesiune nr. 371/13.05.2020 consta în nerespectarea obligațiilor asumate prin contract, respectiv nu a plătit redevența la termenele stipulate în contract și nu a executat și finalizat construcția/ modernizarea/ amenajarea/reamenajarea/repararea/întreținerea/ modernizarea Complexului Multifuncțional-Târg 16 Februarie în termenul prevăzut în Graficul de timp

ce constituie Anexa nr. 1 la prezentul Contract, respectiv 18 luni de la data semnării prezentului contract, obligații prevăzute la art. 5 și art. 16.1.

(3) Redevențele scadente și neplătite, la care se adaugă penalități de întârziere în cuantum de 0,5% din Valoarea Redevenței pe fiecare zi de întârziere până la stingerea integrală a datoriei, rămân în sarcina concesionarului.

(4) Concesionarul va fi notificat cu privire la rezilierea contractului de concesiune, pentru neîndeplinirea obligațiilor.

(5) Concesionarul este obligat să predea terenul concesionat în maxim de 30 zile de la data primirii Notificării privind rezilierea contractului.

Art. 2 (1) Se mandatează Primarul Sectorului 1 al Municipiului București prin aparatul de specialitate cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

(2) Se împuternicește Primarul Sectorului 1 al Municipiului București să reprezinte în justiție Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București în oricare dintre litigiile prezente și viitoare în legătură cu rezilierea Contractului de concesiune nr. 371/13.05.2020, încheiat între Consiliul Local al Sectorului 1, în calitate de concedent, și S.C. Elssa Select Services S.R.L., în calitate de concesionar, precum și cu orice alte litigii cu privire la Contractul de concesiune, privind recuperarea unor eventuale prejudicii rezultate din derularea și/sau încheierea Contractului de concesiune, în toate fazele procesuale, inclusiv pentru exercitarea căilor de atac, ordinare sau extraordinare și în faza executării silite, și va fi exercitat direct sau prin reprezentant convențional, în condițiile legii.

Art. 3 (1) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat, Arhivă, Evidență Electorală din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

AVIZEAZĂ,
conform art. 243, alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57/2019

SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 1
MIRONA GIORGIANA MUREȘAN

Nume prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit Verificat Avizat	Data
Trăscăianu Adița Veronica	Director General		Avizat	10.12.2025
Badican Ion Dragoș	Șef Serviciu Juridic, Resurse Umane si SSM		Verificat	10.12.2025
Săvulescu Reli- Silvia	Director Executiv al Direcției Venituri Extrabugetare		Avizat	10.12.2025
Istrate Roxana Alina	Șef Serviciu Ocuparea Domeniului Public		Întocmit	10.12.2025



**Primăria
Sectorului 1**

Primar

Nr. 646287/10.12.2025

REFERAT DE APROBARE

privind rezilierea Contractului de concesiune nr. 371/13.05.2020 încheiat între Consiliul Local al Sectorului 1, în calitate de concedent și Elsa Select Services SRL, în calitate de concesionar

1.1.Descrierea situației actuale:

Date generale ale contractului

Contractul de concesiune nr.371/13.05.2020 a fost încheiat între:

- Concedent: Consiliul Local al Sectorului 1 reprezentant în baza H.C.L.S.1 nr.15/31.01.2013 de către Administrația Pietelor Sector 1- serviciu public de interes local, cu personalitate juridică aflat sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 1

- Concesionar: Elssa Select Services SRL, având ca obiect, conform art. 3 din contract, transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului aferent realizării și exploatării COMPLEXULUI MULTIFUNCȚIONAL – TÂRG 16 Februarie, concesionarul asumându-și finanțarea, proiectarea, construirea, modernizarea, exploatarea și întreținerea obiectivului. Potrivit art. 4.1, contractul a fost încheiat pe o durată de 49 de ani, începând cu data semnării.

Conform dispozițiilor H.C.L.S1 nr.291/2020 privind aprobarea Organigramei, Statului de Funcții, numărului de personal și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale aparatului de specialitate ale Primarului Sectorului 1 al Municipiului București și ale instituției subordonate Consiliului Local Sector 1, Sectorul 1 al Municipiului București, s-a subrogat în toate drepturile și obligațiile entității Administrației Pietelor Sector 1.

Prin Hotărârea nr. 181/25.10.2024, Consiliul Local al Sectorului 1 a aprobat reorganizarea Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, a Organigramei și a Statului de funcții ale Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1.

În urma acestei reorganizări, în cadrul Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 a fost înființată Direcția Venituri Extrabugetare care are ca principale atribuții stabilirea și încasarea tarifelor/chiriilor rezultate în urma ocupării/închirierii domeniului public aflat în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București.

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr.213/19.11.2024 s-a aprobat Regulamentul de Organizare și Funcționare al Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 s-a subrogat în drepturile și obligațiile entității Sectorului 1.

Conform Hotărârii nr.112/29.05.2025 pentru modificarea Anexei Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr.213/19.11.2024 privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 au fost aprobate atribuții privind instrumentarea

dosarelor privind contractele emise și încheiate precum urmărirea încasărilor veniturilor provenite din taxe, tarife, chirii, cote de asociere, redevențe.

1.2. Motivele de fapt care reclamă reglementarea respectivă, rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și, după caz, scopul urmărit:

Motivele de fapt care reclamă reglementarea respectivă:

În urma verificărilor efectuate s-au constatat următoarele:

Concesionarul nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale asumate prin Contractul de concesiune, referitoare la realizarea/executarea lucrărilor prevăzute în obiectul contractului respectiv:

1. Potrivit art. 5.2.1 din Contract, "începând cu data semnării prezentului Contract, Concesionarul va achita lunar, Concedentului, Redevența, în cuantumul prevăzut în Oferta financiară a Concesionarului-indicatori de performanță ce constituie Anexa 2 la prezentul Contract și este constituită în valoare de 3,5euro/mp X 1466mp=5.131 euro/lună fără TVA. Plata se face în termen de 15 zile calendaristice de la începutul fiecărei luni, în contul (...) deschis la Trezoreria Sector 1 București și pe o perioadă de 6 luni de la semnarea contractului valoarea redevenței va fi de 1, 75euro/mpX1466mp".
2. În conformitate cu art. 16.1 din Contract, "*concesionarul se obligă să execute și să finalizeze construcția/modernizarea/amenajarea/reamenajarea/repararea/întreținerea/modernizarea Complexului Multifuncțional-Târg 16 Februarie în termenul prevăzut în Graficul de timp ce constituie Anexa nr. 1 la prezentul Contract, respectiv 18 luni de la data semnării prezentului contract.*"

Având în vedere că la data de 24.11.2025, conform Adresei nr. 623865/24.11.2025 emisă de DGITL Sector 1, societatea dvs. figura cu un debit în cuantum de 324.334,88 lei, reprezentând redevența pe mai mult de 2 luni consecutive, în conformitate cu art. 9 alin. 2 din Contract s-a procedat la executarea Garanției financiare constituite în cuantum de 109.368,19 lei, aspect de care societatea a fost informată conform art.9.2, prin Notificarea nr. 627634/25.11.2025 emisă de DGITL a Sectorului 1 prin care s-a solicitat totodată întregirea garanției financiare în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea notificării, potrivit art. 9.3 din Contract.

Potrivit Adresei nr. 4929/05.12.2025 emisă de Direcția Management și Operațiuni-Compartiment Buget, Execuție Bugetară, Financiar și Salarizare din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1, până la acea dată (05.12.2025) societatea nu a întregit garanția financiară.

În prezent, în urma executării garanției financiare, Elsa Select Services SRL figurează în continuare cu un debit în cuantum de 214.968,69 lei reprezentând redevențe lunare aferente lunilor iunie 2025-noiembrie 2025, respectiv redevențe aferente a mai mult de două luni.

La data de 12.08.2020 la solicitarea societății, Primarul General al Municipiului București a emis Certificatul de urbanism nr. 866/1860657/2020, acesta putând fi utilizat în scopul declarat și anume "*elaborarea documentației pentru autorizarea lucrărilor de construcții privind construirea unui imobil cu funcțiune Complex Multifuncțional -Târg 16 Februarie cu regim de înălțime S+P+1E+etaj 2 retras, refacere împrejmuire și organizarea de execuție în incintă*".

La data de 31.01.2022 prin Notificarea înregistrată la Registratura Generală a Sectorului 1 al Municipiului București, Elsa Select Services S.R.L. a invocat, apariția unui Eveniment Advers constând în "*apariția în luna august 2021 a necesității elaborării și aprobării unui PUD, anterior solicitării autorizației de construire, pentru edificarea complexului Multifuncțional-Târg 16 Februarie*" și a solicitat în conformitate cu art. 34.5.1 raportat la art. 16.1 și art. 37 din contract, modificarea clauzelor contractuale respectiv a art. 16.1, fie a art. 7, a art. 5.2.

Prin Adresa nr. 5292/31.01.2022 emisă de DGAPL, s-a răspuns societății, cu luarea în considerare a prevederilor art. 16.12 din contract, că nu sunt îndeplinite condițiile legale în vederea acordării acceptului de către Concedent în sensul modificării contractului de concesiune, astfel cum a fost solicitat prin notificare.

În concluzie s-a constatat:

1. Nerealizarea lucrărilor asumate prin contract – lucrările de construire/modernizare/amenajare privind Complexul Multifuncțional – Târg 16 Februarie nu au fost începute și nici finalizate, deși termenul contractual (18 luni de la semnare, art. 16.1) este depășit cu peste 6 luni, fără existența unui „Eveniment Advers” sau „Eveniment Legislativ” (art. 35.3).
2. Neplata redevenței – concesionarul nu a achitat redevența la termenele stabilite, fiind incidente dispozițiile art. 35.2.1 lit. (ii) privind rezilierea pentru neplata redevenței timp de două luni consecutive.
3. Neîndeplinirea obligațiilor esențiale asumate – inclusiv obligațiile prevăzute la art. 5 și art. 16.1 privind proiectarea, finanțarea și executarea obiectivului.

Rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre:

Potrivit art. 35.2.1 lit. (iii) din Contractul de concesiune, concedentul are dreptul să declare contractul reziliat în cazul în care concesionarul nu își îndeplinește obligațiile asumate, după parcurgerea procedurii de notificare și acordarea unui termen de remediere.

De asemenea, conform art. 35.3 din Contract, în situația în care concesionarul depășește termenul de realizare a lucrărilor cu mai mult de 6 luni peste termenul prevăzut contractual, iar întârzierea nu este cauzată de un Eveniment Advers sau Eveniment Legislativ, concedentul are dreptul de a considera contractul reziliat de plin drept, fără nicio altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, având totodată dreptul de a reține garanțiile constituite de concesionar.

Întrucât condițiile prevăzute de art. 35.3 sunt îndeplinite, rezultă existența unui temei contractual clar și expres pentru rezilierea Contractului de concesiune.

Scopul urmărit prin promovarea acestui proiect de hotărâre:

- încetarea de drept a raporturilor contractuale dintre părți;
- revenirea terenului concesionat în administrarea Concedentului, liber de sarcini;
- aplicarea prevederilor contractuale privind garanțiile constituite de concesionar, conform art. 35.3;
- posibilitatea inițierii unor demersuri ulterioare privind valorificarea terenului, în condițiile legii.

Promovarea unei administrații locale moderne și deschise, care pune accent pe transparență, legalitate și eficiență economică.

1.3.Principiile de bază și finalitatea:

Principiile de bază sunt:

- a) principiul legalității;
- b) principiul competenței;
- c) principiul performanței;
- d) principiul eficienței și eficacității;
- e) principiul imparțialității și obiectivității;
- f) principiul orientării spre cetățean;
- g) principiul nediscriminării;
- i) principiul stabilității în exercitarea funcției publice;
- k) principiul transparenței.

1.4. Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării:

Efecte economice și bugetare:

- Se creează premisele unei valorificări economice reale a bunurilor care în prezent nu sunt utilizate sau care pot produce venituri suplimentare.

- Veniturile încasate pot contribui la susținerea altor investiții sau cheltuieli de interes public.
- Se stimulează dezvoltarea de activități prin accesul legal și transparent pentru desfășurarea acestora pe domeniul public aflat în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București,

Efecte juridice:

- Se asigură conformitatea cu dispozițiile legale în vigoare privind regimul juridic al bunurilor publice și private ale UAT (OUG nr. 57/2019 – Codul administrativ).
- Se reduc riscurile de litigii cauzate de lipsa de claritate sau de nerespectarea principiilor de legalitate și transparență.

Efecte sociale și comunitare:

- Se contribuie la dinamizarea vieții economice și sociale a comunității locale, prin punerea la dispoziție a spațiilor pentru inițiative comerciale, culturale, educaționale sau sociale.
- Se potențează capacitatea administrației locale de a răspunde nevoilor cetățenilor și ale agenților economici într-un mod legal, eficient și echitabil.

1.5. Etapele parcurse în pregătirea proiectului:

- a) Analiza cadrului legal;
- b) Elaborarea și înaintarea spre aprobare a proiectului de hotărâre

1.6. Schimbări preconizate

Adoptarea prezentului proiect de hotărâre are ca finalitate asigurarea unei administrări eficiente, legale și transparente a patrimoniului public și privat aflat în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București. Proiectul urmărește asigurării în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare privind regimul juridic al bunurilor publice și private ale UAT.

Întrucât condițiile prevăzute de art. 35.3 sunt îndeplinite, rezultă existența unui temei contractual clar și expres pentru rezilierea Contractului de concesiune.

În acest sens, se propune aprobarea proiectului de Hotărâre privind rezilierea Contractului de concesiune nr. 371/13.05.2020, încheiat între Consiliul Local al Sectorului 1, în calitate de concedent și Elsa Select Services SRL, în calitate de concesionar.

1.7 Impactul economic, social, impactul asupra mediului:

Impact economic – creșterea veniturilor la bugetul local, stimularea activității economice, mediu de afaceri competitiv.

Impact social – dezvoltarea de proiecte viitoare adaptate nevoilor comunității;

Impact asupra mediului - Nu este cazul.

1.8 Impactul financiar asupra bugetului:

Adoptarea proiectului nu presupune alocarea de fonduri din bugetul local .

1.9 Efectele proiectului de hotărâre asupra hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 în vigoare:

Proiectul de Hotărâre nu se suprapune și nici nu interferează cu celelalte hotărâri ale Consiliului Local al Sectorului 1 și reprezintă un proiect adaptat la cerințele legale în vigoare.

1.10 Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz:

Nu este cazul.

1.11 Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea prezentului act administrativ:

Nu este cazul.

1.12 Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare:

Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri de consiliu se va realiza de către Primarul Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București, Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1.

Resursele umane sunt cele existente la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București, Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1.

Resurse materiale – se impune alocarea de fonduri suplimentare.

1.13 Temeiul legal care stă la baza adoptării:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 cu modificările și completările ulterioare;

- Art.858-865 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 proiectul de hotărâre privind rezilierea Contractului de concesiune nr. 371/13.05.2020 încheiat între Consiliul Local al Sectorului 1, în calitate de concedent, și S.C. Elssa Select Services S.R.L., în calitate de concesionar.

**PRIMARUL SECTORULUI 1,
GEORGE-CRISTIAN TUȚĂ**

Nume prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit Verificat/ Avizat	Data
Trăscăianu Adița Veronica	Director General		Avizat	10.12.2025
Badican Ion Dragoș	Șef Serviciu Juridic, Resurse Umane Și SSM		Verificat	10.12.2025
Săvulescu Reli- Silvia	Director Executiv al Direcției Venituri Extrabugetare		Avizat	10.12.2025
Istrate Roxana Alina	Șef Serviciu Ocuparea Domeniului Public		Întocmit	10.12.2025

Act adițional nr. 1

la Contractul de concesiune nr. 371/13.05.2020

Având în vedere:

- Dispozițiile HCLS1 nr. 291/2020 privind aprobarea Organigramei, Statului de Funcții, numărului de personal și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale aparatului de specialitate ale Primarului Sectorului 1 a Municipiului București și ale instituției subordonate Consiliului Local Sector 1 – Direcția Publică de Evidență a Persoanelor și Stare Civilă Sector 1,
- Invitația prin care societatea este informată cu privire la necesitatea încheierii prezentului act adițional.

Între părțile:

1. Sectorul 1 al Municipiului București, cu sediul în București, Bulevardul Banu Manta, nr. 9, RO4505359, reprezentat prin Primar Clotilde Marie Brigitte Armand, în calitate de autoritate publică/administrator

Și

2. ELSSA SELECT SERVICES SRL, cu sediul social în București, sectorul 1, Str. Diaconu Coresi, nr. 53, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului cu nr. J40/16138/2019, Cod Unic de Înregistrare 41946643, reprezentată legal de dl. _____, în calitate de utilizator

s-a convenit încheierea prezentului Act Adițional:

I. Începând cu data de 05.02.2021, respectiv data încetării activității Administrației Piețelor Sectorului 1, **SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, cu sediul în Bulevardul Banu Manta nr. 9, CIF RO4505359, în calitate de administrator, reprezentat de Primarul Sectorului 1 al Municipiului București Clotilde Marie Brigitte Armand **se subrogă în toate drepturile și obligațiile** entității **ADMINISTRAȚIA PIETELOR SECTOR 1**, cu sediul în București, str. Luncani, nr. 5, sector 1, CF 3592934.

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

pentru cetățean, pentru bunăstare



**DIRECȚIA GENERALĂ
ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ**
**Serviciul Autorizații de Funcționare și
Servicii Publice**

II. (1) Plata serviciilor care fac obiectul contractului/convenției și a anexelor acestuia/acesteia (utilități) cuprinse în facturile emise de către administrator se va efectua cu:

- **Ordin de plată în contul care va fi înscris în prima factură emisă de către Administratorul Sectorul 1 al Municipiului București**, deschis la Trezoreria Operativă Sector 1 București, anticipat, până în ultima zi lucrătoare a lunii curente pentru luna următoare.
- Card bancar aparținând utilizatorului, în baza facturii, la terminalele (POS-uri) puse la dispoziția administratorilor de piață, **de îndată ce acest mecanism de plată va deveni funcțional.**

(2) Articolele din contract/convenție referitoare la plată se modifică în conformitate cu alineatul precedent.

III. În cazul în care din vina Administratorului, respectiv SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, facturile/documentele de plată se emit cu întârziere și nu asigură un termen de 7 zile de plată, data de start pentru calcularea penalităților se amână corespunzător.

IV. Facturile neachitate până la data încetării activității Administrației Piețelor Sector 1 și penalitățile aferente, dacă este cazul, vor fi achitate conform prevederilor **art. II (1)**.

V. Celelalte prevederi, care nu contravin prezentului act adițional, rămân neschimbate.

VI. Prezentul act adițional intră în vigoare la data încetării activității entității Administrația Piețelor Sector 1 conform reglementărilor HCLS1 nr. 291/2020 privind aprobarea Organigramei, Statului de Funcții, numărului de personal și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale aparatului de specialitate ale Primarului Sectorului 1 al Municipiului București și ale instituției subordonate Consiliului Local Sector 1 – Direcția Publică de Evidență a Persoanelor și Stare Civilă Sector 1.

În tot cuprinsul contractului/convenției și anexelor acestuia/acesteia, în loc de Administrația Piețelor Sector 1 se va citi SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

Prezentul act adițional a fost redactat în două exemplare, unul pentru fiecare parte, azi.....

ADMINISTRATOR,

Sectorul 1 al Municipiului București

PRIMAR

Clotilde Marie Brigitte Armand



UTILIZATOR,

Elssa Select Services SRL



Ilina Potcovaru

37

pentru cetățean, pentru bunăstare



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

**DIRECȚIA GENERALĂ
ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ**

**Serviciul Autorizații de Funcționare și
Servicii Publice**

DIRECȚIA JURIDICĂ, LEGISLAȚIE, CONTENCIOS ADMINISTRATIV

DIRECTOR EXECUTIV

Alexandru Macăneală Vamoș

SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE

ȘEF SERVICIU

Alexandra Cufea

DIRECȚIA MANAGEMENT ECONOMIC

DIRECTOR EXECUTIV

Ortansa Frone-Borcea

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT

Daniela Bucur

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ

DIRECTOR GENERAL ADJ.

Liliana Senteș

ȘEF SERVICIU

SERVICIUL AUTORIZAȚII DE FUNCȚIONARE ȘI SERVICII PUBLICE

Cosima Cristea



Înconformitate cu prevederile Regulamentului European nr. 679/2016 și a Legii nr. 190 din 18 iulie 2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, vă informăm că personalul Primăriei Sectorului 1 cunoaște și respectă legislația în domeniul securității datelor cu caracter personal.

Bd. Banu Manta nr. 9, Sectorul 1, București; Cod 011222
Tel: +40-21-319.10.13; Fax: +40-21-319.10.06
Email: registratura@primariasector1.ro
<http://www.primariasector1.ro>



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. ~~866~~ 1860657 din 12.08.2020

În scopul: elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind construirea unui imobil cu funcțiune complex multifuncțional –Târg 16 Februarie cu regim de înălțime S+P+1E+etajul 2 retras, refacere împrejmuire și organizarea de execuție în incintă.

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. ELSSA SELECT SERVICES S.R.L.** cu domiciliul în județul -, municipiul București, cod poștal ..., sectorul 1, str. Diaconu Coresi nr. 53, bloc -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax ..., e-mail ..., înregistrată la nr. 1860657 din 09.07.2020,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul 1, cod poștal..., **str. MUNTENIEI nr. 29-33**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, identificat prin planuri topografice scara 1:2000 și 1:500;

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilan la adresa **str. Munteniei nr. 29-33**, alcătuit din teren, domeniu public cu suprafața de 1.704 mp (1.466 mp conform măsurărilor cadastrale), se află în proprietatea Statului Român prin Consiliul Local Sector 1 prin Administrația Piețelor și concesionat pentru o perioadă de 49 de ani către SC Elssa Select Services SRL, conform Contract de concesiune nr. 371/13.05.2020 și extrasului de CF informare nr. cerere 59478/02.07.2020.

Amplasamentul figurează în parcelarea «Bazilescu» aflată pe lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015, poziția 191, cod B-II-s-B-17913 și este situat în culoarul de zbor al Aeroportului București – Băneasa.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Situația existentă: teren intravilan neconstruit.

Situația propusă: construirea unui Imobil cu funcțiune complex multifuncțional –Târg 16 Februarie cu regim de înălțime S+P+1E+etajul 2 retras, refacere împrejmuire și organizarea de execuție în incintă.

Imobilul este cuprins în zona fiscală „B” a Municipiului București.



3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G.-M.B., aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, imobilul este cuprins în subzona **L2a** - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate pentru care: **P.O.T.max=45%, C.U.T.max=1,3 pentru P+2E**. Înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării. Se permit ca utilizări: locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri, funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante. Se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii, depozitare, stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini, spălătorii chimice și orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Pe terenul liber de construcții, beneficiarul solicită construirea unui imobil cu funcțiune complex multifuncțional –Târg 16 Februarie cu regim de înălțime S+P+1E+etajul 2 retras, refacere împrejmuire și organizarea de execuție în incintă. Construcția propusă va respecta edificabilul și cu indicatorii urbanistici, conform plan anexă.

Documentația tehnică de autorizare va fi întocmită de proiectanți autorizați, conform legislației în vigoare, cu proiectul înregistrat la Ordinul Arhitecților din România.

Gararea/parcarea autovehiculelor și organizarea de șantier se vor realiza strict în incinta proprie. Se vor respecta prevederile Codului Civil ce se referă la servitutea de vedere și scurgerea apelor pluviale.

NOTA: În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, art. 1, Autorizația de Construire/Desființare **se emite la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții** – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
obținerea Autorizației de Construire și organizarea execuției**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE
CONSTRUIRE/DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru Protecția Mediului București, Aleea Lacul Morii nr. 1 cod poștal 060841, sector 6

In aplicarea Directivei Consiliului Europei 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

In vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

In aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**a) certificatul de urbanism (copie);****b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);** [X] Documentația cadastrală intabulată în Cartea funciară; [X] Acorduri notariale proprietari vecini perimetrali pentru realizarea gardului pe hotar, în lipsa acestora declarație notarială pe proprie răspundere din care să rezulte că împrejurimea perimetrală se va realiza în interiorul limitelor proprietății, inclusiv fundațiile;**c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):**☒ **D.T.A.C.**☒ **D.T.O.E.**☐ **D.T.A.D.****d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:****d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura pentru construire:**☒ alimentare cu apă☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☒ canalizare☒ telefonizare☒ alimentare cu energie electrică☒ salubritate☐☐ alimentare cu energie termică☐ transport urban☐**d.2) avize și acorduri privind:**☒ securitatea la incendiu☒ protecția civilă☒ sănătatea populației**d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora****(copie):** [X] Ministerul Culturii; [X] Acord Primar Sector 1; [X] Aviz Comisia de circulație și siguranța traficului – PMB;

[X] Autoritatea Aeronautică Civilă din România;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): [X] Expertiză tehnică; [X] Deviz general; [X] Referate de verificare;

[X] Studiu geotehnic, [X] Calculul coeficientului de transfer termic "G";

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):**

[X] Taxa pentru emiterea Autorizației de Construire – 1% din valoarea investiției;

[X] Taxa Timbru de Arhitectură – 0,05% din valoarea investiției.

[X] Taxa pentru Organizarea Execuției – 3% din valoarea lucrărilor de organizare;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de ...12... luni de la data emiterii.**PRIMAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Gabriela FIREA****SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR****ARHITECT ȘEF,
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU**

Întocmit v.

Achitat taxa de: 19,00 Lei conform chitanței nr. 250187 seria A07 din 09.07.2020.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



Primarul Sectorului 1 al Municipiului București
Nr. 127/161AP din 25.08.2020

Doamnei

PRIMAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Urmare a adresei dvs. nr. 1860657 din 09.07.2020, înregistrată la instituția noastră sub nr. 36142 din 19.08.2020, pentru emiterea avizului de primar al Sectorului 1 al Municipiului București, înaintată de S.C. ELSSA SELECT SERVICES S.R.L. cu domiciliul/sediul în municipiul/orașul/comuna București, sector 1, Str. Diaconu Coresi nr. 53,

în scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor privind construirea unui imobil cu funcțiune complex multifuncțional - Târg 16 Februarie, cu regim de înălțime S+P+1E+etajul 2 retras, refacere împrejmuire și organizarea de execuție în incintă, la imobilul situat în Str. Munteniei nr. 29-33, sector 1, București.

În urma analizării documentației transmise și a verificării datelor existente, se emite următorul

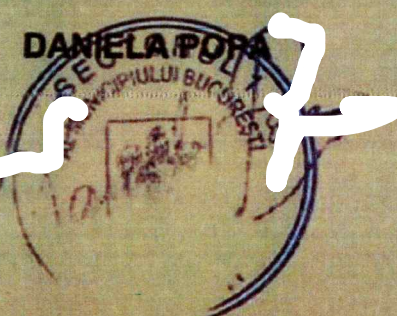
AVIZ FAVORABIL

Regimul juridic, economic și tehnic al imobilului a fost comunicat prin Certificatul de Urbanism nr. 866/1860657/17.08.2020.

Autoritatea competentă cu emiterea CU/AD/AC este responsabilă pentru corectitudinea datelor comunicate.

p. Primar
Viceprimar

DANIELA POPA



p. Secretar General,

Consilier juridic, clasa I, grad profesional superior

OVIDIA ILEANA LUPĂȘCU

Arhitect Șef

CIOBANU OPRESCU OLIVIA ANA

Șef Serviciu,

Ing. SANDA DORINA TEODORESCU

Întocmit,

VIRGINIA - DANA IGNAT

Achitat taxa de... 14 Lei... conform chitanței nr. 112092/20.08.2020
Prezentul aviz de primar a fost transmis solicitantului direct /prin poștă la data de 01.09.2020



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

**DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE
PUBLICĂ LOCALĂ
SERVICIUL ADMINISTRATIV**

5292/31.01.2022 / 01.03.2022
CĂTRE,
SC ELSSA SELECT SERVICE SRL

Având în vedere adresa dumneavoastră înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 5292/31.01.2022, prin care se solicită modificarea și completarea contractului de concesiune nr. 371/13.05.2020, prin încheierea unui act adițional, în temeiul art. 34.5.1 raportat la art. 16.11 și art. 37.1 din contract, astfel:

1. Modificarea art. 16.1 din contract astfel: *"Concesionarul se obligă să execute și să finalizeze construcția/ amenajarea/ reamenajarea/ repararea/ întreținerea/ modernizarea Complexului Multifuncțional Târg 16 Februarie, în termen de 12 luni de la Data Efectivă, așa cum este aceasta definită în preambulul contractului. În acest sens se modifică și Anexa 1 la prezentul contract."*

2. Fie completarea art. 7 cu un nou subpunct 7.2, cu următorul conținut: *"De la data semnării actului adițional până la Data Efectivă, Concesionarul în temeiul dreptului său de folosință și administrare a terenului va putea desfășura comerț cu produse și servicii de piață în conformitate cu prevederile HG nr. 384/2004"*.

3. Fie completarea art. 5.2 cu un nou subpunct 5.2.3, care va avea următorul conținut: *"De la data semnării actului adițional până la data întocmirii procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor prevăzut de art. 11.2.1 din contract, cuantumul redevenței va fi de 50% din valoarea inițial stabilită, respectiv 2565,50 euro/lună"*;

și luând în considerare punctul de vedere al Direcției Juridice, Legislație, Contencios Administrativ față de solicitarea societății ELSSA SELECT SERVICE SRL, în scopul formulării răspunsului final către concesionar.

Astfel, având în vedere solicitarea societății și luând în considerare înscrisurile, respectiv: contract de concesiune nr. 371/13.05.2020, actul adițional nr. 1 la contractul de concesiune nr. 371/13.05.2020, certificatul de urbanism nr. 866/1860657 din 12.08.2020 emis de Primăria Municipiului București, avizul favorabil din 25.08.2020 emis de Primarul Sectorului 1 al Municipiului București,



adresa ELSSA SELECT SERVICE SRL înregistrată la Administrația Piețelor Sector 1 cu nr. 23/08.01.2021, solicitarea Administrației Piețelor Sector 1 nr. 1018/04.12.2020 transmisă către ELSSA SELECT SERVICE SRL, graficul de timp – Anexa 1 la contract, formularul de propunere financiară – Anexa 2 la contract, "ANUNȚ LICITAȚIE" nr. 355/05.05.2020, "INSTRUCȚIUNI PENTRU OPERATORI ECONOMICI A PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ" și "CAIETUL DE SARCINI" (parte a documentației de atribuire) vă supunem atenției următoarele aspecte:

- Contractul de concesiune nr. 371/13.05.2020 a fost încheiat între Consiliul Local al Sectorului 1 reprezentat prin Administrația Piețelor Sector 1 în calitate de concedent și SC Elssa Select Services SRL în calitate de concesionar, având ca obiect transmiterea obligațiilor concedentului către concesionar privind finanțarea, proiectarea, construirea, întreținerea, modernizarea, repararea, amenajarea Complexului Multifuncțional Târg 16 Februarie, conform condițiilor cuprinse în oferta finală, primind dreptul exclusiv de exploatare/operare pe perioada derulării contractului, concedentul primind redevența lunară pentru participarea la proiect.
- Contractul în discuție a fost atribuit în baza Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii (prin "atribuire directă conform Legii 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii conform art. 11", astfel cum rezultă de la punctul A.2.2 Procedura aplicată din Instrucțiuni pentru operatorii economici a procedurii de licitație publică, parte a documentației de atribuire). Precizăm că, orice modificare a contractului în discuție impune încadrarea în prevederile legale aplicabile în materia concesiunilor, respectiv Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii.

Astfel, modificarea contractului de concesiune este reglementată la art. 100 – art. 109 din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, cu modificările și completările ulterioare.



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRATIE
PUBLICĂ LOCALĂ
SERVICIUL ADMINISTRATIV

5292/31.01.2022 /
CĂTRE,
SC ELSSA SELECT SERVICE SRL

Având în vedere adresa dumneavoastră înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 5292/31.01.2022, prin care se solicită modificarea și completarea contractului de concesiune nr. 371/13.05.2020, prin încheierea unui act adițional, în temeiul art. 34.5.1 raportat la art. 16.11 și art. 37.1 din contract, astfel:

1. Modificarea art. 16.1 din contract astfel: *"Concesionarul se obligă să execute și să finalizeze construcția/ amenajarea/ reamenajarea/ repararea/ întreținerea/ modernizarea Complexului Multifuncțional Târg 16 Februarie, în termen de 12 luni de la Data Efectivă, așa cum este aceasta definită în preambulul contractului. În acest sens se modifică și Anexa 1 la prezentul contract."*

2. Fie completarea art. 7 cu un nou subpunct 7.2, cu următorul conținut: *"De la data semnării actului adițional până la Data Efectivă, Concesionarul în temeiul dreptului său de folosință și administrare a terenului va putea desfășura comerț cu produse și servicii de piață în conformitate cu prevederile HG nr. 384/2004"*.

3. Fie completarea art. 5.2 cu un nou subpunct 5.2.3, care va avea următorul conținut: *"De la data semnării actului adițional până la data întocmirii procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor prevăzut de art. 11.2.1 din contract, cuantumul redevenței va fi de 50% din valoarea inițial stabilită, respectiv 2565,50 euro/lună"*;

și luând în considerare punctul de vedere al Direcției Juridice, Legislație, Contencios Administrativ față de solicitarea societății ELSSA SELECT SERVICE SRL, în scopul formulării răspunsului final către concesionar.

Astfel, având în vedere solicitarea societății și luând în considerare înscrisurile, respectiv: contract de concesiune nr. 371/13.05.2020, actul adițional nr. 1 la contractul de concesiune nr. 371/13.05.2020, certificatul de urbanism nr. 866/1860657 din 12.08.2020 emis de Primăria Municipiului București, avizul favorabil din 25.08.2020 emis de Primarul Sectorului 1 al Municipiului București,



Luând în considerare prevederile art. 100 și art. 103 din Legea nr. 100/2016, invocate de ELSSA SELECT SERVICE SRL, care stipulează:

"Art. 100. Contractele de concesiune pot fi modificate, fără organizarea unei noi proceduri de atribuire, doar în situațiile prevăzute de prezenta secțiune.

Art. 103. Contractele de concesiune pot fi modificate fără organizarea unei noi proceduri de atribuire, atunci când sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:

a) modificarea a devenit necesară în urma unor circumstanțe pe care o autoritate/entitate contractantă care acționează cu diligență nu ar fi putut să le prevadă;

b) modificarea nu afectează caracterul general al concesiunii de lucrări sau al concesiunii de servicii;

c) în cazul contractelor de concesiune atribuite de autoritățile contractante în vederea desfășurării unei alte activități decât cele prevăzute în anexa nr. 2, modificarea nu implică o creștere a valorii cu mai mult de 10% din valoarea concesiunii inițiale, cu aplicarea în mod corespunzător a prevederilor art. 102 alin. (4)",

apreciem că necesitatea elaborării și aprobării unui PUD comunicată societății prin adresa Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului București cu nr. 1981354/16.08.2021, nu se încadrează în categoria unui eveniment advers, astfel cum este acesta definit la punctul 34.4.1 al art. 34 "Încetarea contractului" din contract, respectiv:

«34.4 Încetarea ca urmare a unui eveniment advers. 34.4.1 Părțile convin de comun acord că "Eveniment advers" înseamnă un eveniment, situație, circumstanță sau stare de natură a împiedica realizarea Proiectului, altele decât cele reglementate la cazurile de Forță Majoră și care pun Părțile în imposibilitatea executării Contractului, anulează Contractul sau suspendă executarea Contractului cu mai mult de 6 luni (existența unor vestigii arheologice pe Amplasament pentru care Autoritățile Competente dispun încetarea sau suspendarea lucrărilor conform Art. 27 din prezentul contract; existența unor rețele sau utilități necunoscute pentru care nu poate fi identificată nici o soluție tehnică de deviere, care fac imposibilă realizarea construcțiilor). Evenimentul advers se probează prin acte autentice, respectiv documentații tehnice emise de Autorități Competente, respectiv persoane autorizate sau hotărâri judecătorești definitive».

Față de cele de mai sus, apreciem că circumstanța în care s-a constatat necesitatea elaborării și aprobării unui PUD în vederea autorizării proiectului ce face obiectul contractului de concesiune, nu este de natură a se încadra în condițiile de modificare a respectivului contract astfel cum sunt acestea reglementate la art. 103 din Legea nr. 100/2016, condiții ce trebuie îndeplinite în mod cumulativ.



Subliniem totodată că, astfel cum reiese din prevederile art. 34 din contract, evenimentul advers, astfel cum e definit la punctul 34.4.1 reprezintă un aspect ce conduce la încetarea contractului și nu la modificarea acestuia.

De asemenea, chiar dacă s-ar considera că necesitatea elaborării și aprobării unui PUD în vederea autorizării proiectului ce face obiectul contractului de concesiune, ar constitui un eveniment advers, arătăm faptul că, societatea avea obligația notificării acestuia în termen de 5 zile lucrătoare de la apariție concedentului (a se vedea punctul 34.5.1 de la art. 34 din contract) și nu în termen de 6 luni, astfel cum susține în cuprinsul solicitării sale *"AVÂND ÎN VEDERE că subscrisa învederăm existența Evenimentului Advers în perioada de 6 luni prevăzută de prevederile art. 35.3 din contract"*.

În ceea ce privește punctul 35.3 din contract invocat de concesionar, precizăm că acesta vizează **rezilierea pentru neînceperea/nefinalizarea Lucrărilor de Construcție**, stipulând următoarele: *"În cazul în care Concesionarul depășește termenul de realizare a COMPLEXULUI MULTIFUNCȚIONAL – TÂRG 16 Februarie cu 6 luni (șase) peste termenul prevăzut pentru realizarea Lucrărilor de Construcție/amenajare/reamenajare/modernizare/reparare/întreținere și o astfel de întârziere nu se datorează apariției unui Eveniment Advers (...), Concedentul va avea dreptul să considere contractul reziliat de plin drept, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței, Concedentul având dreptul și reținând în acest sens toate Garanțiile consemnate de către Concesionar în temeiul prezentului Contract"*, astfel nerezultând de aici faptul că evenimentul advers trebuie notificat în termen de 6 luni.

Totodată opinăm că necesitatea elaborării și aprobării unui PUD în vederea autorizării proiectului ce face obiectul contractului de concesiune, **nu constituie un aspect de natură a împiedica realizarea Proiectului** ce face obiectul contractului de concesiune. În acest sens, apreciem că la momentul recepționării adresei nr. 1981354/16.08.2021 de la Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului București, concesionarul ar fi trebuit să procedeze la aplicarea prevederilor punctului 16.7 din contract.

Arătăm de asemenea că, potrivit prevederilor punctului 16.1 al art. 16 din contract *"Concesionarul se obligă să execute și să finalizeze construcția/ modernizarea/ amenajarea/ reamenajarea/repararea/întreținerea/modernizarea COMPLEXULUI MULTIFUNCȚIONAL – TÂRG 16 Februarie în termenul prevăzut în Graficul de timp ce constituie Anexa 1 la prezentul Contract, respectiv în 18 (optsprezece) luni de la Data semnării prezentului Contract"*, ceea ce înseamnă că



lucrările aferente contractului trebuiau finalizate cel târziu la data de **13.10.2021**, din înscrisurile puse la dispoziție, rezultând că societatea a înștiințat concedentul despre adresa nr. 1981354/16.08.2021 a Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului București **ulterior expirării termenului** pentru finalizarea execuției lucrărilor, respectiv la data de **31.01.2022**, fără a ține cont de prevederile punctului 16.7 din contract care stabilesc în sarcina concesionarului aducerea de îndată la cunoștința concedentului a aspectelor ce conduc la nefinalizarea în termen a lucrărilor de construcții.

Mai mult, din analiza înscrisurilor puse la dispoziție, rezultă ca la aproximativ **7 luni** de la data semnării contractului în discuție, Administrația Piețelor Sector 1 a solicitat concesionarului să furnizeze informații referitoare la implementarea proiectului (a se vedea adresa nr. 1018/04.12.2020), adresă ce a primit răspuns din partea ELSSA SELECT SERVICE SRL în data de **07.01.2021** (a se vedea adresa nr. 23/08.01.2021 comunicată prin mijloace electronice în data de 07.01.2021), pe această cale fiindu-i comunicat concedentului, printre altele, că *"amplasamentul pe care se solicită autorizarea Complexului, se află în zona protejată fiind necesar un aviz de la direcția de cultură a Ministerului Culturii, care în medie se eliberează într-un termen de 9 luni. Considerăm că erau necesare aceste clarificări ținând cont că în aceste împrejurări vor apărea întârzieri în respectarea îndatoririlor asumate prin contractul impus ca parte a caietului de sarcini datorită birocrăției excesive de la nivelul autorităților Municipiului București"*, aspect ce denotă încă o dată nerespectarea clauzelor contractuale ce impun anunțarea de îndată a concedentului cu privire la nefinalizarea în termen a lucrărilor de construcții.

Arătăm în plus, faptul că, analizând Graficul de timp ce constituie Anexa 1 la contract, rezultă că termenul maxim pentru obținerea Certificatului de urbanism era data de 31.03.2020, concesionarului fiindu-i emis acest certificat în data de 12.08.2020 (a se vedea Certificatul de urbanism nr. 866/12.08.2020), situație în care apreciem că societatea trebuia să facă aplicarea prevederilor punctului 16.7 din contract anterior expirării termenului asumat prin Graficul de timp.

În ceea ce privește susținerile ELSSA SELECT SERVICE SRL potrivit cărora *"AVÂND ÎN VEDERE faptul că atât caietul de sarcini, cât și documentația de atribuire ce au stat la baza licitației publice din luna mai 2020, prin care subscrisa a fost desemnată câștigătoare și a semnat contractul de concesiune nr. 357 (...) nu prevedeau nicio dispoziție referitoare la necesitatea elaborării și aprobării unui PUD anterior autorizării construirii (...) "*, vă supunem atenției următoarele:



În virtutea prevederilor art. 13 alin. (2) și art. 22 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "Art. 13 (2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii. (...)

Art. 22 (1) Concesionarea terenurilor prevăzute la art. 13-19 se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției.

În concluzie, caietul de sarcini aferent procedurii de licitație pentru concesionare, a fost elaborat cu luarea în considerare a documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii, prin urmare, autorității contractante nefiindu-i imputabilă necesitatea elaborării PUD întrucât, este evident că documentația în vederea obținerii autorizației de construire a cărei elaborare se afla în sarcina concesionarului (a se vedea art. 15, punctul 15.5, punctul 16.2 și punctul 18.1.3 din contract) trebuia să se încadreze în PUG aprobat potrivit legii.

Mai mult, arătăm că, în cuprinsul caietului de sarcini, la punctul 1 Obiectul Concesiunii, subpunctul 1.1 se stipulează "Obiectul licitației este concesionarea către un potențial investitor a terenului de 1466 mp, situat în București str. Munteniei nr. 29-33 sector 1, (...) pentru concesionarea și administrarea Complexului Multifuncțional – Târg 16 Februarie, sector 1 (...). În conformitate cu prevederile din Planurile de Urbanism PUG aprobate prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/2000 și a indicatorilor cuprinși în caietul de sarcini", prin urmare, fiind evident faptul că se impune ca documentația în vederea obținerii autorizației de construire să se încadreze în PUG aprobat potrivit legii.

Potrivit prevederilor art. 5 alin. (1) lit. g) din Legea nr. 100/2016, contractul de concesiune de lucrări este definit ca fiind "contract cu titlu oneros, asimilat potrivit legii actului administrativ, încheiat în scris, prin care una sau mai multe autorități/entități contractante încredințează executarea de lucrări unuia sau mai multor operatori economici, în care contraprestația pentru lucrări este reprezentată fie exclusiv de dreptul de a exploata rezultatul lucrărilor care fac obiectul contractului, fie de acest drept însoțit de o plată", sens în care apreciem că dreptul concesionarului de a exploata rezultatul lucrărilor este condiționat evident de finalizarea respectivelor lucrări, rezultând astfel că,



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

**DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE
PUBLICĂ LOCALĂ
SERVICIUL ADMINISTRATIV**

acceptarea de către concedent a introducerii punctului 7.2 este de natură a fi considerată o adăugare la obiectul contractului, aspect ce nu se încadrează în niciuna din prevederile legale aplicabile în materia concesiunilor ce vizează modificarea contractului de concesiune.

În contextul celor mai sus arătate și cu luarea în considerare a prevederilor art. 16.12 din contractul în discuție, opinăm că nu sunt îndeplinite condițiile legale în vederea acordării acceptului de către concedent în sensul modificării contractului de concesiune, astfel cum se solicită prin notificarea transmisă de ELSSA SELECT SERVICE SRL.

**PRIMAR,
Clotilde Marie Brigitte Armand**



Serviciul Administrativ, Șef Serviciu,
Laurența Ciobanu

Întocmit,
Florentina Toma

Sectorul 1 al Municipiului București
REGISTRATURĂ GENERALĂ

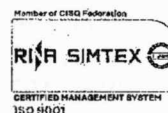
04 MAR. 2022

Primit răspuns/completare petiție
CIOBOTARU-IORDAN
GEORGIANA CRISTIANA



SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE A SECTORULUI 1

Str. P-ta Amzei nr. 13, sector 1, București;
Tel: 021.311.91.08; 135 Fax: 021.312.72.40
web: www.impozitelocale1.ro, e-mail: secretariat@impozitelocale1.ro
Operator de date cu caracter personal nr. 10761 și 38012



Direcția de Venituri Extrabugetare
Serviciul Ocuparea Domeniului Public
Nr. 645-707/10.12.2025

Către,

SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ MANAGEMENT ȘI OPERAȚIUNI
Serviciul Juridic, Legislație, Contencios

Având în vedere contractul nr. 371, încheiat la data de 13.05.2020 între Consiliul Local al Sectorului 1 și societatea Elssa Select Services SRL în care se prevede la art. 5 pct. 5.4.5, faptul că, redevența va fi ajustată anual și automat, în funcție de un „indice de ajustare” menționându-se totodată, în cadrul aceluiași articol și existența unui „indice de majorare”.

Deși Capitolul II – „Definiții și interpretare” al contractului nu oferă o definiție expresă pentru „indicele de ajustare” sau „indicele de majorare”, formularea clauzei 5.4.5 reflectă în mod clar intenția comună a părților de a actualiza anual redevența în funcție de un indice economic **publicat periodic**, în mod obiectiv și independent. Este menționată aplicarea automată a ajustării, fără a fi necesară o solicitare din partea concedentului și fără modificarea contractului prin act adițional, ceea ce denotă intenția unei actualizări regulate, transparente și necondiționate.

În practică, majoritatea autorităților publice utilizează Indicele Prețurilor de Consum (IPC) publicat de Institutul Național de Statistică (INS), în special indicele aferent serviciilor, ca instrument standard pentru protejarea valorii reale a obligațiilor bănești în fața inflației.

Astfel, pentru contractul menționat, societății ELSSA SELECT SERVICES S.R.L. i-au fost emise lunar facturi fiscale ajustate cu IPC pe servicii, conform datelor publicate de INS. Utilizarea acestui indice a fost comunicată concesionarului, iar prin achitarea facturilor emise, acesta a acceptat modalitatea de actualizare a redevenței.

Prin urmare, chiar în absența unei definiții explicite a indicelui, aplicarea IPC pe servicii este justificată, rezonabilă și conformă practicilor contractuale uzuale. Menționăm că acest indice a fost aplicat în mod constant de către autoritate, cu excepția anului 2022, când actualizarea redevenței nu a fost realizată, deoarece valoarea indicelui a fost similară cu cea din anul anterior, aplicându-se aceeași redevență ca în 2021.

Astfel, prin Notificarea nr.466873/29.07.2025, se transmite societății faptul că au fost identificate diferențe de redevență neachitate generate de neaplicarea sau aplicarea eronată a clauzei de indexare anuală automată începând cu anul 2022, și modul de recalculare a redevenței datorate precum și aplicarea penalităților de întârziere conform contractului de concesiune nr.371/13.05.2020.

La data de 24.11.2025 societatea figura cu un debit în cuantum de 263.494.08 lei reprezentând redevența pe mai mult de 2 luni consecutive. Această valoare este compusă din următoarele facturi:

- FF nr. 962/01.07.2024 – 9.284,68 lei reprezentând redevența pe luna iulie 2024
- FF nr. 1407/01.10.2024 – 36.419,06 lei reprezentând redevența pe luna octombrie 2024
- FF nr. 1556/01.11.2024 – 36.411,01 lei reprezentând redevența pe luna noiembrie 2024
- FF nr. 1697/03.12.2024 – 8.713,91 lei reprezentând redevența pe luna decembrie 2024

- FF nr. 669/18.07.2025 – 42.999,06 lei reprezentând redevența pe luna mai 2025
- FF nr. 844/28.07.2025 – 42.974,20 lei reprezentând redevența pe luna iulie 2025
- FF nr. 892/31.07.2025 – 43.026,73 lei reprezentând redevența pe luna august 2025
- FF nr. 1077/29.08.2025 – 43.665,43 lei reprezentând redevența pe luna septembrie 2025

Cu stimă,

Director General,
Adița Veronica Trăscăian



Director Executiv,
Reh-Silvia Săvulescu

Șef Serviciu,
Roxana/Alina Istrate

Întocmit,
Marilena Stănilă

Fișă de urmărire a Contractului de concesiune

Număr contract: 371

Data încheierii: 13.05.2020

Tip contract: Închiriere [☐] Concesiune [☒] Asociere [☐]

Titular contract: Elssa Select Service SRL

Obiectul contractului: Finantarea, proiectarea, construirea, intretinerea, modernizarea, repararea, amenajarea Complexului Multifunctional Targ 16 Februarie

Durata contractului: 49 de ani

Valoare contract (totală / lunară): 7.121,71 euro fara TVA

Garanție constituită: [☒] Da Nu [☐] | Valoare: 109.368,19 lei

Actualizare rata inflatie [☒] Da Nu [☐] | Rata inflatie conform indicele 8,93% pe servicii începând cu 01.01.2025 INS/AN

Urmărire obligații și termene:

Nr. crt.	Obligație contractuală	Scadență / Termen	Stadiu (îndeplinit / întârziat / neachitat)	Observații
1	Plata redevenței aferente contractului	Lunar, pana in data de 15 ale lunii	Intarziat	Pe anul 2025 sunt facturi neachitate (6 luni). Penalitate de 0,5% pe zi de întârziere pentru neachitarea redevenței în termen de 15 zile de la scadență. Plati efectuate la BEJ Acta Non Verba si Niculae George in anul 2024 neconfirmate
2	Înregistrarea contabilă a tuturor operațiunilor legate de operare, exploatare și întreținere a Complexului	Permanent	Complexul nu a fost realizat	Obligație continuă

3	Contractarea unui auditor financiar autorizat și transmiterea raportului către concedent	În termen de 10 zile lucrătoare de la cererea scrisă	Nu a fost solicitat intrucat complexul nu a fost realizat	Aplicabil doar la solicitarea concedentului
4	Plata tuturor taxelor și impozitelor locale aferente activității	Permanent	Neineplinit – complexul nu a fost realizat	Obligație recurentă
5	Achitarea penalității în caz de neîndeplinire a oricărei obligații privind execuția tehnică a proiectului	Oricând în timpul fazei de execuție	-	Sanctiune: 2% din valoarea investiției (54.819,78 euro), plătitibil în lei la curs BNR
6	Începerea lucrărilor în termen de 6 luni de la obținerea autorizațiilor	6 luni de la data obținerii autorizațiilor	Neindeplinit	În caz de neîncepere: se achită penalitate echivalentă cu beneficiul nerealizat al autorității
7	Ajustarea automată a redevenței cu indicele de actualizare	Anual, automat	Indeplinit partial	Fără necesitatea unei cereri din partea concedentului, în curs de analiza indicele de ajustare aplicat
8	Semnarea protocolului de preluare a amplasamentului	În termen de 5 zile de la momentul predării	Indeplinit	Condiție prealabilă obținerii autorizației de construire
9	Constituirea unei garanții financiare egale cu redevența pe 3 luni	La începutul contractului / preluare amplasament	Indeplinit	Garanție în favoarea autorității

10	Începerea lucrărilor de execuție	Conform termenului din autorizație + max. 3 luni întârziere	Neindeplinit	După cele 3 luni de întârziere, concedentul poate rezilia contractul
11	Transmiterea programului și calendarului lucrărilor	În termen de 30 zile de la obținerea autorizației de construire	Neindeplinit	Program obligatoriu
12	Asigurarea finanțării necesare realizării proiectului	Permanent	Neindeplinit	Obligație esențială a concesionarului
13	Transmiterea informărilor privind funcționarea complexului	La cererea scrisă a concedentului	Neindeplinit	Obligație de informare
14	Prezentarea situației previzionate pentru anul următor	La începutul fiecărui an de exploatare	Neindeplinit	Obligație anuală
15	Acceptarea de către concedent a modificărilor propuse de concesionar dacă sunt justificate	Ori de câte ori este cazul	Nu a fost cazul	Nu pot fi refuzate dacă sunt fundamentate comercial și/sau operațional
16	Informarea concesionarului despre orice planuri de dezvoltare a zonei comerciale	Ori de câte ori intervin modificări	Nu a fost cazul	Obligație a concedentului

Observații generale privind derularea contractului:

Aspect verificat	Constatare	Observații
Obținerea autorizației de construire	Nu a fost obținută	Concesionarul nu a finalizat procedura de obținere a autorizației de construire
Începere lucrări	Nu au fost începute	Nerealizarea obiectului contractului la peste 5 ani de la semnare (13.05.2020)
Finalizare Complex	Nu a fost realizat	Termenul contractual de 18 luni a fost depășit cu mult

Neîndepliniri contractuale identificate

Clauză	Obligație	Situație actuală	Încălcare?	Observații
Art. 16.1 + Anexa 1	Finalizarea lucrărilor în 18 luni de la semnare (până la 13.11.2021)	Lucrările nu au fost demarate	DA	Întârziere de peste 3 ani
Art. 5.4.4	Demarare lucrări în max. 6 luni de la obținerea autorizației	Autorizația nu a fost obținută	DA	Poate atrage penalitate: beneficiul nerealizat
Art. 5.4.3	Penalitate pentru neîndeplinirea execuției	Complexul nu este realizat	DA	Penalitate de 2% din valoarea investiției
Art. 35.3	Întârziere peste 6 luni la finalizare = reziliere de drept	Termenul de întârziere depășit	DA	Se poate aplica rezilierea fără alte formalități

Măsuri posibile în baza contractului

Acțiune	Temei contractual	Observații
Aplicarea penalității de 2% din valoarea investiției	Art. 5.4.3	Suma: 54.819,78 EUR (platibil în lei la curs BNR)
Calcul și impunere penalitate pentru beneficiul nerealizat	Art. 5.4.4	Necesită fundamentare economică a pierderilor suferite de concedent
Executarea garanției financiare	Art. 5.3.3 și 35.2.1 (ii)	Neachitarea redevenței mai mult de 2 luni
Inițierea procedurii de reziliere de drept	Art. 35.3	Nu necesită notificare suplimentară sau intervenția instanței
Notificare privind neîndeplinirea obligațiilor + termen remediere	Art. 35.2.1 (iii)	Opțional dacă se dorește încă acordarea unui termen

Recomandări

1. Inițierea procedurii de reziliere conform art. 35.3, având în vedere întârzierea excesivă (peste 6 luni de la termenul contractual).
2. Calcularea penalităților datorate (2% din investiție + eventualele penalități pentru întârziere/beneficiu nerealizat).
3. Inițierea procedurii de executare a garanției financiare, dacă este cazul.
4. Emiterea unei notificări formale privind constatarea neîndeplinirii obligațiilor și solicitarea achitării penalităților contractuale.

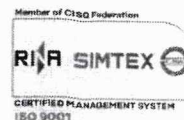
Intocmit

Marilena Stanila



SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE A SECTORULUI 1

Str. Piața Amzei nr. 13, sector 1, București;
Tel: 0725.217.763; Fax: 021.312.72.40
web: www.impozitelocale1.ro, e-mail: secretariat@impozitelocale1.ro
Operator de date cu caracter personal nr. 10761 și nr. 38012



Direcția de Venituri Extrabugetare
Serviciul Ocuparea Domeniului Public
Nr. 466873/29.07.2025

Către:

S.C. Elssa Select Services S.R.L.

CUI: 41946643

Email: .

În atenția: d

NOTIFICARE

privind recalcularea redevenței datorate conform contractului de concesiune nr. 371/13.05.2020 și aplicarea penalităților de întârziere

Stimată doamnă / Stimate domn,

În temeiul Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 213/19.11.2024, începând cu data de 01.01.2025, Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, cu sediul în București, Str. Piața Amzei nr. 13, CIF 12293095, s-a subrogat în drepturile și obligațiile Sectorului 1 al Municipiului București, inclusiv în ceea ce privește gestionarea și urmărirea executării contractului de concesiune nr. 371/13.05.2020.

În urma verificărilor efectuate, au fost identificate diferențe de redevență neachitate, generate de neaplicarea sau aplicarea eronată a clauzei de indexare anuală automată, conform pct. 5.4.5 din contract, în sensul că, pentru **anul 2022**, redevența lunară datorată de către societatea dumneavoastră trebuia ajustată cu un procent de **3,1%**, conform indicelui anual publicat pentru anul respectiv, redevența achitată menținându-se la nivelul anului 2021, respectiv **5.290,06 euro/lună**, în loc de valoarea ajustată de **5.454,05 euro/lună (fără TVA)**.

În consecință, vă aducem la cunoștință următoarele:

I. Obligația contractuală de indexare a redevenței

Conform pct. 5.4.5, redevența lunară datorată de concesionar se ajustează anual și automat pe întreaga durată contractuală, cu indicele de ajustare publicat, **cumulativ**, fără nicio solicitare din partea concedentului și fără modificare scrisă a contractului.

Redevența contractuală de bază este:

3,5 euro/mp × 1466 mp = 5131 euro/lună (fără TVA)

Aplicând indexările anuale cumulate, redevențele actualizate pentru anii 2022–2025 sunt:

Prezentul înscris conține date cu caracter personal protejate de Regulamentul (UE) 2016/679. Destinatarii acestuia au obligația legală de a gestiona, prelucra și păstra aceste date exclusiv în scopul în care le-au fost comunicate, cu respectarea principiilor și cerințelor impuse de legislația în vigoare privind protecția datelor cu caracter personal.

An Indice aplicat Redevență indexată (€/lună fara TVA)

2022	3,1%	5454,05
2023	7,75%	5876,74
2024	11,25%	6537,87
2025	8,93%	7121,71

II. Diferențele de redevență achitate/datorate

Pe baza situațiilor financiare transmise, sumele achitate de S.C. Elssa Select Services S.R.L. sunt:

An	Redevență achitată (€/lună)	Redevență corectă (€/lună)	Diferență lunară	Diferență anuală
2022	5290,06	5454,05	163,09	1.957,08
2023	5528,65	5876,74	348,09	4.177,07
2024	6150,62	6537,87	387,25	3872.50 (calculata pe 10 luni)
2025	7121,71	7121,71	0	0

Total diferență redevență neachitată (2022–2024):

10.006,65 euro (fără TVA)

III. Aplicarea penalităților de întârziere

În conformitate cu pct. 5.3.1, din contractual de concesiune, neplata redevenței în termen de **15 zile de la începutul fiecărei luni** atrage penalități de întârziere în cuantum de **0,5%/zi** din suma restantă, până la achitarea integrală.

Penalitățile se calculează **pentru fiecare lună** în parte, începând cu **ziua 16 a lunii** în care redevența a fost scadentă și până la data plății. Acestea vor fi transmise separat, în cadrul unei **anexe detaliate**, în funcție de durata întârzierii și vor fi exprimate în **lei**, la cursul BNR aferent fiecărei zile de plată, conform pct. 5.2.2 din contract.

IV. Obligații ale concesionarului

Vă solicităm:

1. Achitarea diferenței de redevență datorate pentru perioada 2022–2024:
10.006,65 euro (fără TVA)
2. Plata penalităților de întârziere, calculate conform pct. 5.3.1 din contractual de concesiune;

V. Cont de plată

Prezentul înscris conține date cu caracter personal protejate de Regulamentul (UE) 2016/679. Destinatarii acestuia au obligația legală de a gestiona, prelucra și păstra aceste date exclusiv în scopul în care le-au fost comunicate, cu respectarea principiilor și cerințelor impuse de legislația în vigoare privind protecția datelor cu caracter personal.

Sumele vor fi achitate în lei, la cursul BNR din ziua plății, în următorul cont:

RO95TREZ701502205X026261, deschis la **Trezoreria Sector 1 București**

VI. Măsuri în caz de neplată

În cazul în care nu veți da curs prezentei notificări în termen de **15 zile calendaristice** de la primire, ne rezervăm dreptul de a aplica:

- **executarea garanției financiare** (art. 5.3.3);
- **rezilierea unilaterală a contractului**, fără punere în întârziere, notificare sau somație, în temeiul prevederilor contractuale aplicabile.

Pentru orice clarificări sau informații suplimentare, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 0725.217.763, email registratura@impozitelocale1.ro.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL

Florin Ionel Trusca



Director Executiv,

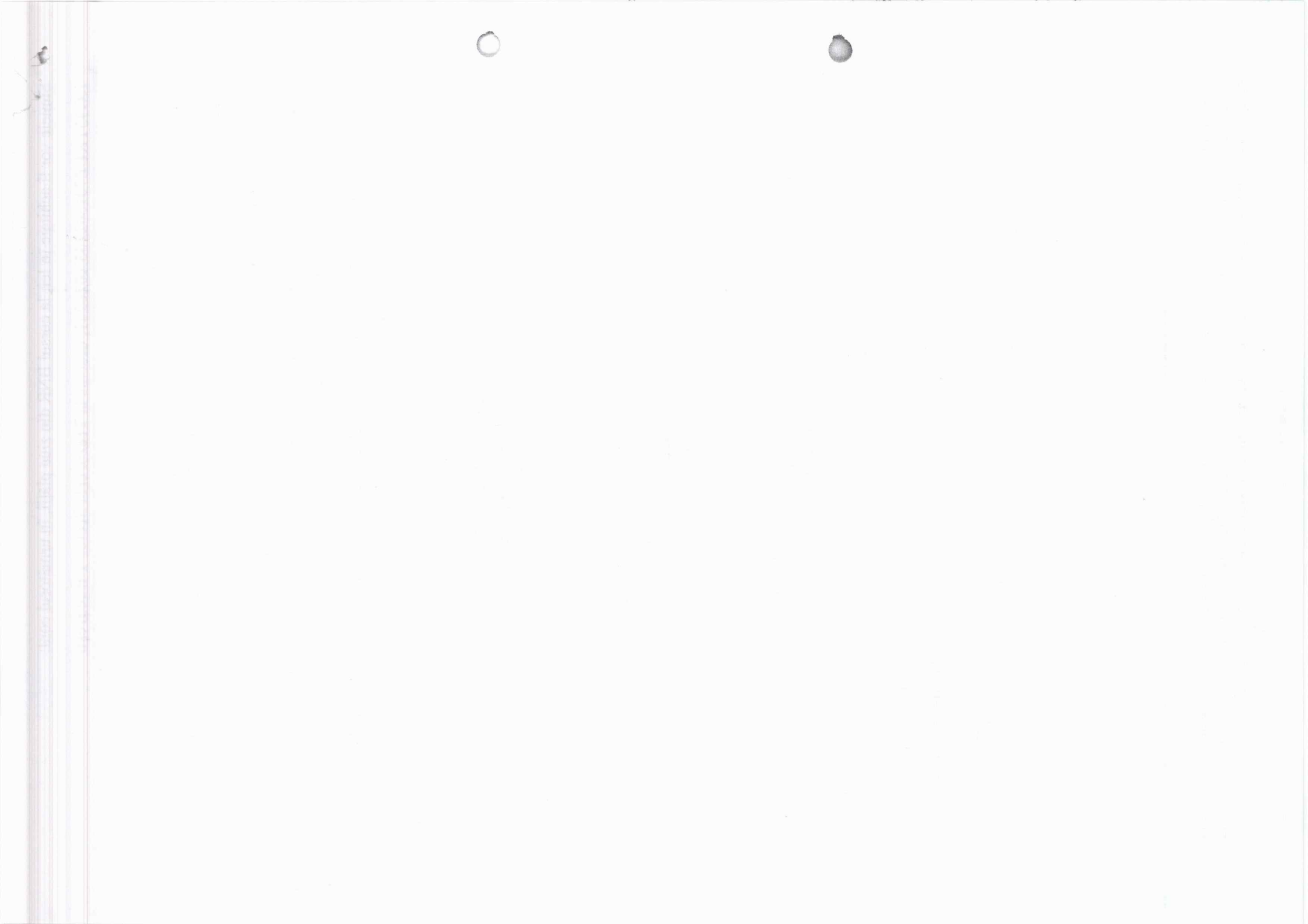
Reli-Silvia Săvulescu

Șef Serviciu Ocuparea Domeniului Public,

Alina Roxana Istrate

Redactat,

Marilena Stănilă





MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

**DIRECȚIA JURIDICĂ, LEGISLAȚIE,
CONTENCIOS ADMINISTRATIV**
Serviciul Legislație și Avizare Contracte

Nr. înreg. M 1-109/5292/

07 02 2022

D167/07.02.2022

Către:

Direcția Generală Administrație Publică Locală –

Serviciul Administrativ

Având în vedere adresa înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 5292/31.01.2022, formulată de ELSSA SELECT SERVICES SRL, prin care se transmite "Notificare" ce vizează "modificarea și completarea Contractului de concesiune nr. 371/13.05.2020 prin încheierea unui act adițional", vă rugăm să ne comunicați punctul dumneavoastră de vedere și orice alte informații cu privire la cele precizate în cuprinsul acesteia, până cel târziu la data de 11.02.2022.

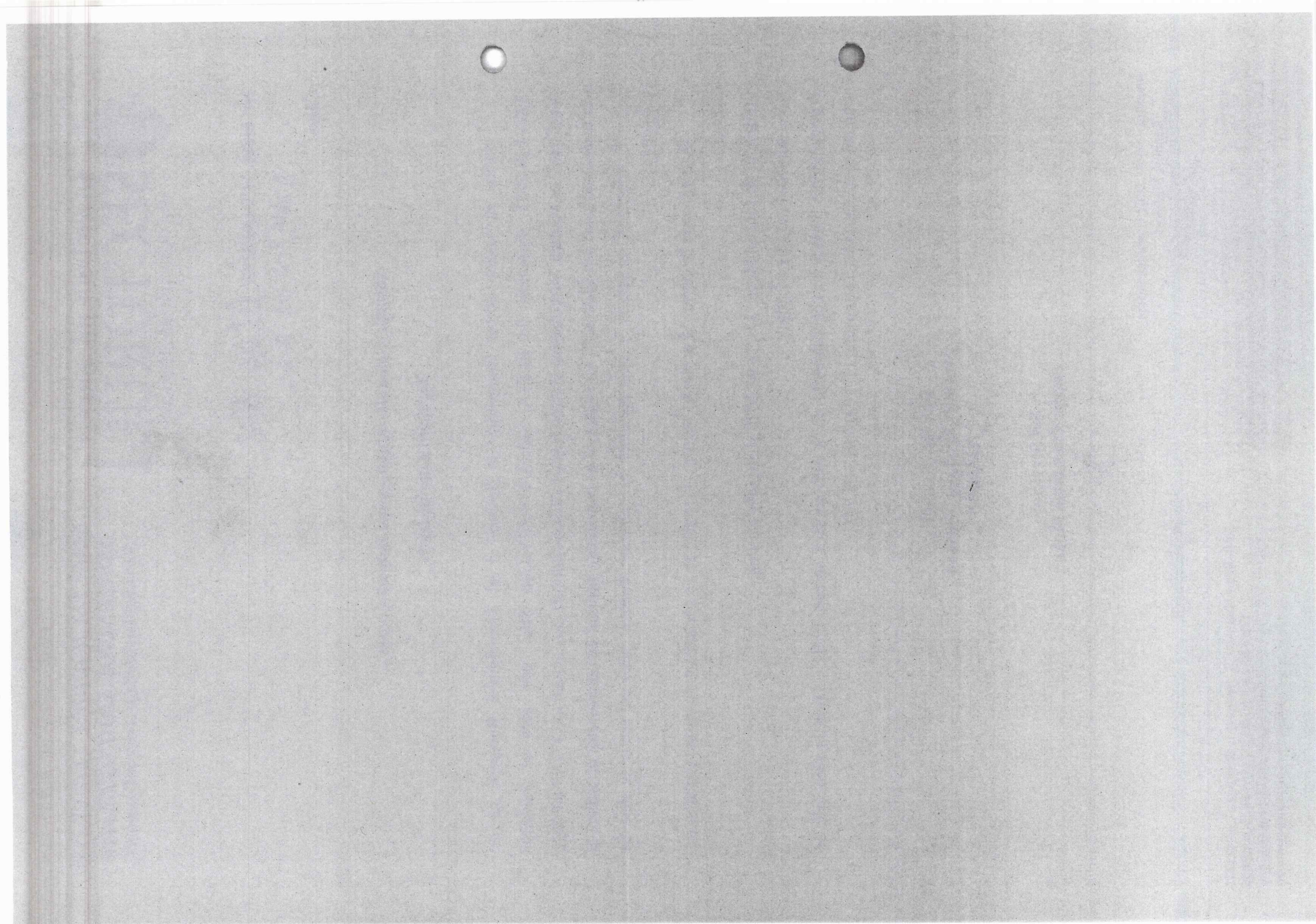
De asemenea, în cuprinsul aceleiași termen, vă rugăm să ne comunicați în copie, următoarele înscrisuri:

- Contractul de concesiune nr. 371/13.05.2020 și anexele acestuia;
- Actul adițional nr. 1/05.02.2021;
- corespondența purtată cu concesionarul de la data emiterii adresei PMB – Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 198135/16.08.2021;

**Director Executiv,
Mirona-Giordana Mureșan**

**Șef Serviciu,
Betrice Florentina Moja**

Întocmit – 04.02.2022 Consilier juridic,
Ramona Marineci





MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

**DIRECȚIA JURIDICĂ, LEGISLAȚIE,
CONTENCIOS ADMINISTRATIV**
Serviciul Legislație și Avizare Contracte

Nr. înreg. M1-109/5292/ 21.02.2022

Către:

**Direcția Generală Administrație Publică Locală –
Serviciul Administrativ**

Având în vedere adresa înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 5292/31.01.2022, transmisă de ELSSA SELECT SERVICE SRL, prin care se solicită modificarea și completarea contractului de concesiune nr. 371/13.05.2020, prin încheierea unui act adițional, în temeiul art. 34.5.1 raportat la art. 16.11 și art. 37.1 din contract, astfel:

1. Modificarea art. 16.1 din contract astfel: *"Concesionarul se obligă să execute și să finalizeze construcția/ amenajarea/ reamenajarea/ repararea/ întreținerea/ modernizarea Complexului Multifuncțional Târg 16 Februarie, în termen de 12 luni de la Data Efectivă, așa cum este aceasta definită în preambulul contractului. În acest sens se modifică și Anexa 1 la prezentul contract."*

2. Fie completarea art. 7 cu un nou subpunct 7.2, cu următorul conținut: *"De la data semnării actului adițional până la Data Efectivă, Concesionarul în temeiul dreptului său de folosință și administrare a terenului va putea desfășura comerț cu produse și servicii de piață în conformitate cu prevederile HG nr. 384/2004"*.

Fie completarea art. 5.2 cu un nou subpunct 5.2.3, care va avea următorul conținut: *"De la data semnării actului adițional până la data întocmirii procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor prevăzut de art. 11.2.1 din contract, cuantumul redevenței va fi de 50% din valoarea inițial stabilită, respectiv 2565,50 euro/lună"*;

și luând în considerare că derularea contractului mai sus amintit se realizează la nivelul Serviciului Administrativ din cadrul Direcției Generale Administrație Publică Locală, vă transmitem punctul de vedere al Direcției Juridice, Legislație, Contencios Administrativ față de solicitarea societății ELSSA SELECT SERVICE SRL, în scopul formulării răspunsului final către concesionar.

Astfel, având în vedere solicitarea societății și luând în considerare înscrisurile puse la dispoziție, respectiv: contract de concesiune nr. 371/13.05.2020, actul adițional nr. 1 la contractul de concesiune nr. 371/13.05.2020, certificatul de urbanism nr. 866/1860657 din 12.08.2020 emis de Primăria Municipiului București, avizul favorabil din 25.08.2020 emis de Primarul Sectorului 1 al Municipiului București,



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

**DIRECȚIA JURIDICĂ, LEGISLAȚIE,
CONTENCIOS ADMINISTRATIV**
Serviciul Legislație și Avizare Contracte

adresa ELSSA SELECT SERVICE SRL înregistrată la Administrația Piețelor Sector 1 cu nr. 23/08.01.2021, solicitarea Administrației Piețelor Sector 1 nr. 1018/04.12.2020 transmisă către ELSSA SELECT SERVICE SRL, graficul de timp – Anexa 1 la contract, formularul de propunere financiară – Anexa 2 la contract, "ANUNȚ LICITAȚIE" nr. 355/05.05.2020, "INSTRUCȚIUNI PENTRU OPERATORI ECONOMICI A PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ" și "CAIETUL DE SARCINI" (parte a documentației de atribuire) vă supunem atenției următoarele aspecte:

Contractul de concesiune nr. 371/13.05.2020 a fost încheiat între Consiliul Local al Sectorului 1 reprezentat prin Administrația Piețelor Sector 1 în calitate de concedent și SC Elssa Select Services SRL în calitate de concesionar, având ca obiect transmiterea obligațiilor concedentului către concesionar privind finanțarea, proiectarea, construirea, întreținerea, modernizarea, repararea, amenajarea Complexului Multifuncțional Târg 16 Februarie, conform condițiilor cuprinse în oferta finală, primind dreptul exclusiv de exploatare/operare pe perioada derulării contractului, concedentul primind redevența lunară pentru participarea la proiect.

Contractul în discuție a fost atribuit în baza Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii (prin "atribuire directă conform Legii 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii conform art. 11"), astfel cum rezultă de la punctul A.2.2 Procedura aplicată din Instrucțiuni pentru operatorii economici a procedurii de licitație publică, parte a documentației de atribuire). Precizăm că, orice modificare a contractului în discuție impune încadrarea în prevederile legale aplicabile în materia concesiunilor, respectiv Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii.

Astfel, modificarea contractului de concesiune este reglementată la art. 100 – art. 109 din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, cu modificările și completările ulterioare.

Luând în considerare prevederile art. 100 și art. 103 din Legea nr. 100/2016, invocate de ELSSA SELECT SERVICE SRL, care stipulează:

"Art. 100. Contractele de concesiune pot fi modificate, fără organizarea unei noi proceduri de atribuire, doar în situațiile prevăzute de prezenta secțiune.

Art. 103. Contractele de concesiune pot fi modificate fără organizarea unei noi proceduri de atribuire, atunci când sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:

a) modificarea a devenit necesară în urma unor circumstanțe pe care o autoritate/entitate contractantă care acționează cu diligență nu ar fi putut să le prevadă;



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

pentru cetățean, pentru bunăstare
**DIRECȚIA JURIDICĂ, LEGISLAȚIE,
CONTENCIOS ADMINISTRATIV**
Serviciul Legislație și Avizare Contracte

- b) modificarea nu afectează caracterul general al concesiunii de lucrări sau al concesiunii de servicii;
c) în cazul contractelor de concesiune atribuite de autoritățile contractante în vederea desfășurării unei alte activități decât cele prevăzute în anexa nr. 2, modificarea nu implică o creștere a valorii cu mai mult de 10% din valoarea concesiunii inițiale, cu aplicarea în mod corespunzător a prevederilor art. 102 alin. (4)",

apreciem că necesitatea elaborării și aprobării unui PUD comunicată societății prin adresa Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului București cu nr. 1981354/16.08.2021, nu se încadrează în categoria unui eveniment advers, astfel cum este acesta definit la punctul 34.4.1 al art. 34 "Încetarea contractului" din contract, respectiv:

«34.4 Încetarea ca urmare a unui eveniment advers. 34.4.1 Părțile convin de comun acord că "Eveniment advers" înseamnă un eveniment, situație, circumstanță sau stare de natură a împiedica realizarea Proiectului, altele decât cele reglementate la cazurile de Forță Majoră și care pun Părțile în imposibilitatea executării Contractului, anulează Contractul sau suspendă executarea Contractului cu mai mult de 6 luni (existența unor vestigii arheologice pe Amplasament pentru care Autoritățile Competente dispun încetarea sau suspendarea lucrărilor conform Art. 27 din prezentul contract; existența unor rețele sau utilități necunoscute pentru care nu poate fi identificată nici o soluție tehnică de deviere, care fac imposibilă realizarea construcțiilor). Evenimentul advers se probează prin acte autentice, respectiv documentații tehnice emise de Autorități Competente, respectiv persoane autorizate sau hotărâri judecătorești definitive».

Față de cele de mai sus, apreciem că circumstanța în care s-a constatat necesitatea elaborării și aprobării unui PUD în vederea autorizării proiectului ce face obiectul contractului de concesiune, nu este de natură a se încadra în condițiile de modificare a respectivului contract astfel cum sunt acestea reglementate la art. 103 din Legea nr. 100/2016, condiții ce trebuie îndeplinite în mod cumulativ.

Subliniem totodată că, astfel cum reiese din prevederile art. 34 din contract, evenimentul advers, astfel cum e definit la punctul 34.4.1 reprezintă un aspect ce conduce la încetarea contractului și nu la modificarea acestuia.

De asemenea, chiar dacă s-ar considera că necesitatea elaborării și aprobării unui PUD în vederea autorizării proiectului ce face obiectul contractului de concesiune, ar constitui un eveniment advers, arătăm faptul că, societatea avea obligația notificării acestuia în termen de 5 zile lucrătoare de la apariție concedentului (a se vedea punctul 34.5.1 de la art. 34 din contract) și nu în termen de 6 luni,



astfel cum susține în cuprinsul solicitării sale *"AVÂND ÎN VEDERE că subscrisa învedereăm existența Evenimentului Advers în perioada de 6 luni prevăzută de prevederile art. 35.3 din contract"*.

În ceea ce privește punctul 35.3 din contract invocat de concesionar, precizăm că acesta vizează **rezilierea pentru neînceperea/nefinalizarea Lucrărilor de Construcție**, stipulând următoarele: *"În cazul în care Concesionarul depășește termenul de realizare a COMPLEXULUI MULTIFUNCȚIONAL – TÂRG 16 Februarie cu 6 luni (șase) peste termenul prevăzut pentru realizarea Lucrărilor de Construcție/amenajare/reamenajare/modernizare/reparare/întreținere și o astfel de întârziere nu se datorează apariției unui Eveniment Advers (...), Concedentul va avea dreptul să considere contractul reziliat de plin drept, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței, Concedentul având dreptul și reținând în acest sens toate Garanțiile consemnate de către Concesionar în temeiul prezentului Contract"*, astfel nerezultând de aici faptul că evenimentul advers trebuie notificat în termen de 6 luni.

Totodată opinăm că necesitatea elaborării și aprobării unui PUD în vederea autorizării proiectului ce face obiectul contractului de concesiune, **nu constituie un aspect de natură a împiedica realizarea Proiectului** ce face obiectul contractului de concesiune. În acest sens, apreciem că la momentul recepționării adresei nr. 1981354/16.08.2021 de la Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipului București, concesionarul ar fi trebuit să procedeze la aplicarea prevederilor punctului 16.7 din contract.

Arătăm de asemenea că, potrivit prevederilor punctului 16.1 al art. 16 din contract *"Concesionarul se obligă să execute și să finalizeze construcția/ modernizarea/ amenajarea/ reamenajarea/repararea/întreținerea/modernizarea COMPLEXULUI MULTIFUNCȚIONAL – TÂRG 16 Februarie în termenul prevăzut în Graficul de timp ce constituie Anexa 1 la prezentul Contract, respectiv în 18 (optsprezece) luni de la Data semnării prezentului Contract"*, ceea ce înseamnă că lucrările aferente contractului trebuiau finalizate cel târziu la data de **13.10.2021**, din înscrisurile puse la dispoziție, rezultând că societatea a înștiințat concedentul despre adresa nr. 1981354/16.08.2021 a Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipului București **ulterior expirării termenului** pentru finalizarea execuției lucrărilor, respectiv la data de **31.01.2022**, fără a ține cont de prevederile punctului 16.7 din contract care stabilesc în sarcina concesionarului aducerea de îndată la cunoștința concedentului a aspectelor ce conduc la nefinalizarea în termen a lucrărilor de construcții.



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

pentru cetățean, pentru bunăstare
**DIRECȚIA JURIDICĂ, LEGISLAȚIE,
CONTENCIOS ADMINISTRATIV**
Serviciul Legislație și Avizare Contracte

Mai mult, din analiza înscrisurilor puse la dispoziție, rezultă ca la aproximativ **7 luni** de la data semnării contractului în discuție, Administrația Piețelor Sector 1 a solicitat concesionarului să furnizeze informații referitoare la implementarea proiectului (a se vedea adresa nr. 1018/04.12.2020), adresă ce a primit răspuns din partea ELSSA SELECT SERVICE SRL în data de 07.01.2021 (a se vedea adresa nr. 23/08.01.2021 comunicată prin mijloace electronice în data de 07.01.2021), pe această cale fiindu-i comunicat concedentului, printre altele, că *"amplasamentul pe care se solicită autorizarea Complexului, se află în zona protejată fiind necesar un aviz de la direcția de cultură a Ministerului Culturii, care în medie se eliberează într-un termen de 9 luni. Considerăm că erau necesare aceste clarificări ținând cont că în aceste împrejurări vor apărea întârzieri în respectarea îndatoririlor asumate prin contractul impus ca parte a caietului de sarcini datorită birocrăției excesive de la nivelul autorităților Municipiului București"*, aspect ce denotă încă o dată nerespectarea clauzelor contractuale ce impun anunțarea de îndată a concedentului cu privire la nefinalizarea în termen a lucrărilor de construcții.

Arătăm în plus, faptul că, analizând Graficul de timp ce constituie Anexa 1 la contract, rezultă că termenul maxim pentru obținerea Certificatului de urbanism era data de 31.03.2020, concesionarului fiindu-i emis acest certificat în data de 12.08.2020 (a se vedea Certificatul de urbanism nr. 866/12.08.2020), situație în care apreciem că societatea trebuia să facă aplicarea prevederilor punctului 16.7 din contract anterior expirării termenului asumat prin Graficul de timp.

În ceea ce privește susținerile ELSSA SELECT SERVICE SRL potrivit cărora *"AVÂND ÎN VEDERE faptul că atât caietul de sarcini, cât și documentația de atribuire ce au stat la baza licitației publice din luna mai 2020, prin care subscrisa a fost desemnată câștigătoare și a semnat contractul de concesiune nr. 357 (...) nu prevedeau nicio dispoziție referitoare la necesitatea elaborării și aprobării unui PUD anterior autorizării construirii (...)"*, vă supunem atenției următoarele:

În virtutea prevederilor art. 13 alin. (2) și art. 22 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții *"Art. 13 (2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii. (...)"*

Art. 22 (1) Concesionarea terenurilor prevăzute la art. 13-19 se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției.



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

**DIRECȚIA JURIDICĂ, LEGISLAȚIE,
CONTENCIOS ADMINISTRATIV**
Serviciul Legislație și Avizare Contracte

În concluzie, caietul de sarcini aferent procedurii de licitație pentru concesiune, a fost elaborat cu luarea în considerare a documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii, prin urmare, autorității contractante nefiindu-i imputabilă necesitatea elaborării PUD întrucât, este evident că documentația în vederea obținerii autorizației de construire a cărei elaborare se afla în sarcina concesionarului (a se vedea art. 15, punctul 15.5, punctul 16.2 și punctul 18.1.3 din contract) trebuia să se încadreze în PUG aprobat potrivit legii.

Mai mult, arătăm că, în cuprinsul caietului de sarcini, la punctul 1 Obiectul Concesiunii, subpunctul 1.1 se stipulează *"Obiectul licitației este concesiunea către un potențial investitor a terenului de 1466 mp, situat în București str. Munteniei nr. 29-33 sector 1, (...) pentru concesiunea și administrarea Complexului Multifuncțional – Târg 16 Februarie, sector 1 (...). În conformitate cu prevederile din Planurile de Urbanism PUG aprobate prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/2000 și a indicatorilor cuprinși în caietul de sarcini"*, prin urmare, fiind evident faptul că se impune ca documentația în vederea obținerii autorizației de construire să se încadreze în PUG aprobat potrivit legii.

Având în vedere punctul de vedere formulat de către Serviciul Administrativ cu nr. D177/07.02.2022, comunicată prin mijloace electronice (e-mail) la data de 09.02.2022, prin care se menționează *"considerăm că se poate implementa art. 7.2, propus de concesionar"*, respectiv *"De la data semnării actului adițional până la Data Efectivă, Concesionarul în temeiul dreptului său de folosință și administrare a terenului va putea desfășura comerț cu produse și servicii de piață în conformitate cu prevederile HG nr. 384/2004"*, precizăm următoarele:

Potrivit prevederilor art. 5 alin. (1) lit. g) din Legea nr. 100/2016, contractul de concesiune de lucrări este definit ca fiind *"contract cu titlu oneros, asimilat potrivit legii actului administrativ, încheiat în scris, prin care una sau mai multe autorități/entități contractante încredințează executarea de lucrări unuia sau mai multor operatori economici, în care contraprestația pentru lucrări este reprezentată fie exclusiv de dreptul de a exploata rezultatul lucrărilor care fac obiectul contractului, fie de acest drept însoțit de o plată"*, sens în care apreciem că dreptul concesionarului de a exploata rezultatul lucrărilor este condiționat evident de finalizarea respectivelor lucrări, rezultând astfel că, acceptarea de către concedent a introducerii punctului 7.2 este de natură a fi considerată o adăugare la obiectul contractului, aspect ce nu se încadrează în niciuna din prevederile legale aplicabile în materia concesiunilor ce vizează modificarea contractului de concesiune.



MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 1

www.primariasector1.ro

**DIRECȚIA JURIDICĂ, LEGISLAȚIE,
CONTENCIOS ADMINISTRATIV**
Serviciul Legislație și Avizare Contracte

În contextul celor mai sus arătate și cu luarea în considerare a prevederilor art. 16.12 din contractul în discuție, opinăm că nu sunt îndeplinite condițiile legale în vederea acordării acceptului de către concedent în sensul modificării contractului de concesiune, astfel cum se solicită prin notificarea transmisă de ELSSA SELECT SERVICE SRL.

Arătăm totodată că activitatea desfășurată la nivelul Direcției Juridice, Legislație, Contencios Administrativ este o activitate de mijloace și nu de rezultat, sens în care învederăm în mod expres faptul că, opiniile și punctele de vedere formulate de către Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ au caracter consultativ și nu produc efecte în relațiile cu terții.

Acest răspuns are caracter intern și nu poate fi transmis ulterior altor instituții sau terțelor persoane.



ȘEF SERVICIU,
BEATRICE FLORENTINA MOJA

Întocmit – 16.02.2022 Consilier juridic,
Ramona Marineci

NOTIFICARE

CATRE : CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

cu sediul in Bucuresti, Bulevardul Banu Manta nr. 9

IN ATENTIA : SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

cu sediul in Bucuresti, Bulevardul Banu Manta nr. 9

RO 4505359

ELSSA pt. comuna
12 judetului / SLAC
Adres
Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti
REGISTRATURA GENERALA
31. IAN. 2022
Nr. inreg. *5292*
Termen legal de RASPUNS
30 zile de la data inregistrării
Fl. Băntăș Ionescu
Măreș Leghe

SPRE STIINTA: D-NEI PRIMAR, Clotilde Marie Brigitte Armand.

REFERITOR LA: Contractul de concesiune nr.371/13.05.2020 modificat conform act aditional nr.
01/05.02.2021.

Subscrisa, **ELSSA SELECT SERVICES SRI**, cu sediul in Bucuresti, sector 1, str. Diaconu Coresi nr.53, inregistrata in Oficiul National al Registrului Comertului cu nr.J40/16138/2019, cod unic de inregistrare 41946643, **reprezentata legal de dl. Potcovaru Mihai**, in calitate de **Concesionar** in temeiul contractului de concesiune nr.371/13.05.2020, **asistat conventional de Av.Melania C. Dumitran** din cadrul Baroului Bucuresti,

AVAND IN VEDERE prevederile **art.16.11** ale contractului de concesiune nr.371/13.05.2020 coroborate cu prevederile **art.34.4.1.** si urm. din contract care sublinieaza necesitatea aducerii la cunostiinta Concedentului de catre Concesionar a **aparitiei oricarui Eveniment Advers** ce duce la prelungirea duratei dupa data finalizarii planificata;

~~AVAND IN VEDERE ca subscrisa invedereaza existenta Evenimentului Advers in perioada de 6 luni prevazuta de prevederile art. 35.3 din contract;~~

AVAND IN VEDERE prevederile **art. 37.1** din contract coroborate cu cele ale **art.34.5.2.** care sublinieaza ca modificarile contractului se pot face prin act aditional la contract;

AVAND IN VEDERE prevederile **Art.123 alin.(1)** ce sublinieaza "Consiliile locale si consiliile județene hotărâsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după

NOTIFICARE

caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate(...)”;

AVAND IN VEDERE prevederile art.100 si art.103 din SECȚIUNEA 2 intitulată „Modificarea contractului de concesiune” din Legea nr.100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, care prevad urmatoarele: **Art.100** : „Contractele de concesiune pot fi modificate, fără organizarea unei noi proceduri de atribuire, doar în situațiile prevăzute de prezenta secțiune”.

Art.103 : ”Contractele de concesiune pot fi modificate fără organizarea unei noi proceduri de atribuire, atunci când sunt **îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții**: a) modificarea a devenit necesară în urma unor circumstanțe pe care o autoritate/entitate contractantă care acționează cu diligență nu ar fi putut să le prevadă; b) modificarea nu afectează caracterul general al concesiunii de lucrări sau al concesiunii de servicii; c) în cazul contractelor de concesiune atribuite de autoritățile contractante în vederea desfășurării unei alte activități decât cele prevăzute în anexa nr. 2, modificarea nu implică o creștere a valorii cu mai mult de 10% din valoarea concesiunii inițiale, cu aplicarea în mod corespunzător a prevederilor art. 102 alin. (4)”;

AVAND IN VEDERE prevederile art.1 si urm. coroborate cu prevederile art.6 si ale art.13 din Legea nr. 51/1990 privind **autorizarea executării lucrărilor de construcții**, ce impun obligativitatea emiterii unei autorizații de construire pentru edificarea unei constructii de catre Concesionar pe terenul proprietate publica in numele si pentru Autoritatea Publica, in temeiul unui certificat de urbanism emis anterior, in conditiile legii;

AVAND IN VEDERE faptul ca atat caietul de sarcini, cat si documentatia de atribuire ce au stat la baza licitatiei publice din luna mai 2020, prin care subscrisa a fost desemnata castigatoare si a semnat contractul de concesiune nr.357, mai sus rubricat, ~~nu prevedeau nicio dispozitie referitoare la~~ necesitatea elaborarii si aprobarii unui PUD anterior autorizarii construirii complexului multifunctional Targ 16 Februarie cu regim de inaltime S+P+1E+ etaj 2 retras, situat in str. Munteniei nr. 29-33, sector 1 Bucuresti. In acest sens, pornind de la prevederile Studiului de Fezabilitate, a Ofertei si a tuturor cerintelor Concedentului privind criteriile de ordin arhitectural, urbanistic, comercial sau operational nu s-a putut anticipa ca o alta autoritate publica, Primaria Municipiului Bucuresti, va solicita si va impune necesitatea elaborarii si aprobarii unui PUD in vederea autorizarii proiectului ce face obiectul contractului de concesiune mai sus rubricat;

NOTIFICARE

AVAND IN VEDERE faptul ca nici certificatul de urbanism ce a stat la baza HCL nr. 15/2013 prin care s-a aprobat concesionarea prin licitatie publica a terenului in suprafata de 1704 mp din acte (1466 mp din masuratorile cadastrale), situat in str. Munteniei nr. 29-33, sector 1, Bucuresti, in vederea edificarii unui Imobil cu functiunea - complex multifunctional Targ 16 Februarie, nu a prevazut necesitatea elaborarii si aprobarii unui PUD sau acest act nu ne-a fost pus la dispozitie;

Luand in considerare **Certificatul de urbanism nr.866/12.08.2020 de PMB** prin care ni s-a comunicat regimul juridic, economic si tehnic al imobilului si ni s-au indicat actele necesare in vederea eliberarii Autorizatiei de construire pentru construirea unui imobil cu functiune complex multifunctional Targ 16 Februarie, cu regim de inaltime S+P+1E+etaj 2 retras, refacere imprejmuire si organizarea de executie in incinta pe terenul in suprafata de 1704 mp din acte (1466 mp din masuratorile cadastrale), situat in str. Munteniei nr. 29-33, sector 1, Bucuresti;

Vazand adresa nr.1981354/16.08.2021 a PMB Directia Generala de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, prin care ni s-a returnat documentatia privind eliberarea autorizatiei de construire asa cum initial ni se solicitase prin Certificatul de urbanism nr.866/12.08.2020 emis tot de PMB, intrucat era necesara elaborarea si aprobarea prelabila a unei documentatii de urbanism tip PUD. Aceasta noua solicitare care este in contradictie cu ceea ce certificatul de urbanism nr.866/12.08.2020 indicase drept regim juridic si tehnic, si prin care nu ne fusese solicitata depunerea unui PUD;

AVAND IN VEDERE necesitatea remedierii si minimizării efectelor Evenimentul Advers constand in aparitia in luna august 2021 a necesitatii elaborarii si aprobarii unui PUD, anterior solicitarii autorizatiei de construire, pentru edificarea complexului multifunctional Targ 16 Februarie, cu regim de inaltime S+P+1E+ etaj2 retras, situat in str. Munteniei nr. 29-33, sector 1 Bucuresti, demers ce necesita o durata semnificativa care conduce direct si nemijlocit la prelungirea duratei dupa data finalizarii planificata

conform art.16.1 din contractul de concesiune.

Tinand cont de urmatoarele principii:

1. Satisfacerea interesului public urmarit de Consiliul Local Sector 1 si Primarul Sectorului 1 in sensul edificarii complexului multifunctional Targ 16 Februarie si a punerii cat mai repede la dispozitia cetatenilor Sectorului 1 a unor servicii si produse in vederea sustinerii unui nivel de trai decent.

NOTIFICARE

2. Satisfacerea nevoilor financiare urmarite de Consiliul Local Sector 1 si Primarul Sectorului 1 pentru atragerea de fonduri la bugetul local in vederea sustinerii investitiilor demarate pentru oras si cetateni;
3. Satisfacerea interesului persoanelor fizice fara nicio discriminare urmarit de Consiliul Local Sector 1 si Primarul Sectorului 1 pentru cetatenii Sectorului 1.

Oportunitatea acestui demers rezulta din faptul ca zona Targului 16 Februarie a avut inca de la prima amenajare drept scop oferirea cetatenilor sectorului 1 a unor servicii de maxima necesitate, stimuland astfel crearea de noi locuri de munca, incurajarea productiei si valorificarii bunurilor de larg consum, in vederea sustinerii unui nivel de trai decent.

In contextul actualei crize economice, creata de aparitia pandemiei SARS-COV 2, care a avut ca efect atat falimentarea unui numar semnificativ de operatori economici, ce au contribuit la bugetul primariei Sectorului 1, situatie ce impune sustinerea si incurajarea agentilor economici, care incerca sa-si dezvolte activitatile, chiar si in aceste conditii vitrege din punct de vedere economic, cat si derularea in conditii dificile a relatiilor de colaborare dintre parteneri privati, de tipul beneficiar - arhitecti, proiectanti, ingineri, alti specialisti, dar a relatiilor dintre beneficiar si institutiile abilitate/implicate in legatura cu realizarea proiectului vizat de contractul de concesiune, de exemplu: PMB, Ministerul Culturii etc.

Va supunem atentiei urmatoarea:

NOTIFICARE

prin intermediul careia solicitam modificarea si completarea **Contractului de concesiune nr.371/13.05.2020** prin incheierea unui act aditional, in temeiul art. 34.5.1 raportat la art. 16.11 si art.37.1 din sus-mentionatul contract, **dupa cum urmeaza:**

1. Modificarea art. 16:1 din contract in sensul urmatoar: «Concesionarul se obliga sa execute si sa finalizeze constructia /amenajarea /reamenajarea /repararea /intretinerea /modernizarea Complexului Multifunctional Targ 16 Februarie, in termen de 12 luni de la data Data Efectiva, asa cum este aceasta definita in preambulul contractului. In acest sens se modifica si Anexa 1 la prezentul contract ».
2. Data fiind intarzierea derularii contractului in conditiile initiat agreeate, neimputabila concesionarului, dar si faptul ca concesionarul si-a indeplinit cu responsabilitate si

NOTIFICARE

promptitudine obligatia de plata a redeventei lunare, conf. art.5.2.1. din contractul de concesiune, solicitam:

-Fie completarea art.7 cu un nou subpunct 7.2., care va avea urmatorul continut : « De la data semnarii actului aditional pana la Data Efectiva, Concesionarul in temeiul dreptului sau de folosinta si administrare a terenului va putea desfasura comert cu produse si servicii de piata in conformitate cu prevederile HG nr. 384/2004 »

- Fie completarea art.5.2 cu un nou subpunct 5.2.3, care va avea urmatorul continut: “ De la data semnarii actului aditional pana la data intocmirii procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor prevazut de art. 11.2.1 din contract, cuantumul redeventei va fi de 50% din valoarea initial stabilita, respectiv 2565,50 euro/luna.”

Va asiguram de buna noastra credinta si de interesul maxim de a va demonstra ca ne-am asumat o reala colaborare, respectand cele mentionate in contract si in actul aditional, insa situatia prezentata mai sus ne pune in imposibilitate obiectiva de a ne indeplini, la timp, obligatiile contractuale asumate, precum si faptul ca prelungirea duratei eliberarii autorizatiei de construire din cauze imprevizibile si in afara culpei subscrisei, devine oneroasa fata de conditiile contractuale initiale, fiind astfel incalcat principiul proportionalitatii ce guverneaza domeniul concesiunilor de lucrari si servicii.

Suntem convinsi de faptul ca parteneriatul public privat semnat de subscrisa cu Sectorul 1 prin Primar /Consiliul local al Sectorului 1 contribuie la stimularea dezvoltarii afacerilor private la nivel local, fiind important si esential sprijinul dvs. in dezvoltarea proiectului Targ 16 Februarie, atat in prezent, cat si in viitor, cu impact benefic semnificativ asupra vietii de zi cu zi a locuitorilor Sectorului 1.

Ne aratam disponibilitatea de a discuta cu reprezentantii dvs. orice alte aspect pe care il apreciati ca fiind relevant in legatura cu modul de derulare in viitor al contractului de concesiune nr.357/13.05.2020.

Cu deosebita consideratie,
ELSSA SELECT SERVICES SRL
prin Potcovan SEMINAI, Administrator
asistat de AVRAM FRANTZ C. DUMITRAN





CONSILIUL LOCAL SECTOR 1

ADMINISTRATIA PIETELOR SECTOR 1

Str.Luncani Nr.5 Sector 1 Bucuresti tel.021.317.14.64;fax.021.317.14.62

Cod fiscal RO32587311;Cont nr. RO33TREZ70121F335000XXXX Trezoreria Sector 1

Nr. 371 încheiat astăzi 13.05.2020

CONTRACT

DE CONCESIUNE TEREN IN VEDEREA AMENAJARII UNUI COMPLEX MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie SI SERVICII ADMINISTRARE

CAP. I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul Contract de Concesiune (denumit în continuare "Contractul") a fost încheiat la data de 13.05.2020 de către și între:

- (1) Consiliul Local al Sectorului 1, cu sediul în București, str.Banu Manta nr.9, reprezentat în baza H.C.L.S.1 nr.15/31.01.2013 de catre Administratia Pietelor Sector 1- serviciu public de interes local, cu personalitate juridică, aflat sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, cu sediul în București, str. Luncani nr. 5, Sector 1, cod fiscal RO 32587311, prin Director General - Luiza Aurelia Martescu,denumit în cele ce urmează **"CONCEDENT"** pe de o parte, și
- (2) S.C.Elssa Select Services S.R.L., cu sediul în Bucuresti, str.Diaconul Coresi nr.53, Sector 1, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr.J40/16138/2019, având cod unic de înregistrare 41946643, atribut fiscal R, reprezentat prin _____, având funcția de asociat unic, denumita în cuprinsul Contractului, **"CONCESIONAR"**, pe de altă parte.



Concedent și Concesionarul vor fi denumite în continuare împreună "Părțile" și/ sau individual "Partea".

AVÂND ÎN VEDERE:

- Prevederile art. 15. lit. a și e din Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții,
- Studiu de oportunitate întocmit în vederea concesionării terenului Tg 16. Februarie pentru amenajarea unui Complex Multifuncțional
- Prevederile Legii 100/2016 privind concesionările de lucrări și concesionările de servicii;
- Normele Metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesionare de lucrări și concesionare de servicii;
- Organizarea procedurii stabilite și reglementate în conformitate cu prevederile Legii 100/2016 în data de 11.05.2020,
- Analiza ofertelor depuse și declararea ca fiind castigatoare a ofertei depuse de S.C.Elssa Select Services S.R.L.

În temeiul prevederilor art.45 alin. (1), art. 81, alin. (2) lit. r și alin. (4) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, și ținând cont de obligațiile asumate, declarațiile și garanțiile acordate, Părțile sunt de acord cu încheierea prezentului Contract în următoarele condiții.

CAP. II DEFINIȚII ȘI INTERPRETARE

Articolul 2

În cuprinsul prezentului Contract, termenii vor avea semnificația prevăzută mai jos, cu excepția cazului în care se prevede în mod expres altfel.

- 2.1. "An" – 365 de zile
- 2.2. "Anexa" înseamnă fiecare și oricare din anexele atașate prezentului Contract;
- 2.3. Concedent sau înseamnă, în sensul prezentului Contract și al dispozițiilor Legii 100/2016 a achizițiilor publice, Consiliul Local Sector 1 București reprezentat prin Administrația Pietelor Sector 1;
- 2.4. "Autoritate Competentă" înseamnă orice autoritate sau instituție publică, centrală sau locală, competentă în a emite o hotărâre, aprobarea, aviz, autorizație, licență sau acord având legătura cu Proiectul;
- 2.5. „COMPLEX MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie” înseamnă totalitatea construcțiilor și amenajărilor care urmează a fi edificate și realizate pe Teren pentru implementarea Proiectului, conform Contract și care este format din unități comerciale având funcționalități distincte, respectiv destinația de piață publică și Complex Multifuncțional



cu destinația și funcționalitatea de centru comercial. Totodată Complexul Multifuncțional - Targ 16 Februarie va fi de fapt o adaptare la nevoile beneficiarilor aducând după sine o creștere a adresabilității și accesibilității mai multor categorii de cetățeni la servicii și bunuri integrate, constituindu-se într-un model de bună practică prin diversificarea și integrarea serviciilor/bunurilor oferite.

2.6 "Contract" înseamnă prezentul Contract de Concesiune (inclusiv anexele sale), cu modificările și completările ulterioare, realizate prin acte adiționale în conformitate cu prevederile prezentului Contract;

2.7. "Contract de Operare" înseamnă orice contract încheiat de Concesionar cu o terță persoană, în temeiul căruia terțul dobândește dreptul de a presta o activitate comercială în COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, dreptul de folosință asupra unui spațiu din COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie sau orice alt asemenea contract;

2.8. "Contract de Furnizare" înseamnă orice contract încheiat de Concesionar cu o terță persoană (denumită "Furnizor"), în temeiul căruia acea terță parte furnizează servicii sau mărfuri utilizate de Concesionar în mod curent pentru mentenanță/întreținerea sau exploatarea/operarea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie;

2.9. "Construcțiile Existente" înseamnă construcțiile și amenajările care exista pe Amplasament la Data Semnării, consemnate în Protocolul de predare-primire al Pieteii.

2.10. „Notificarea de Finalizare” înseamnă notificarea comunicată de Concesionar în condițiile prevăzute în Contract prin care se aduce la cunoștința Autorității Publice finalizarea Lucrărilor de Construcție/modernizare/întreținere/reparare/amenajare;

2.11. "Operator" înseamnă orice terță parte care a încheiat un Contract de Operare cu Concesionarul;

2.12. "Perioada de Operare" înseamnă perioada cuprinsă între Data Recepției și Data Transferului;

2.13. "Documentația Proiectului" sau "Documentația" înseamnă totalitatea documentațiilor scrise (memorii, avize, verificări, expertize, etc) și desenate (planuri, schițe, desene, etc), necesare pentru edificarea/modernizarea/întreținerea/repararea/amenajarea

COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie realizate de Concesionar, luând în considerare prevederile Studiului de Fezabilitate și Cerințele Concedentului;

2.14 "Data efectivă" înseamnă data care curge de la momentul obținerii de către Concesionar a Autorizației de Construire

2.15. „Proiectul” înseamnă realizarea COMPLEX MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute de prezentul Contract;

- 2.16. "Protocolul de Predare a Amplasamentului" înseamnă protocolul încheiat de Concesionar si Concedent la data la care Amplasamentul va fi predat către Concesionar si care va menționa starea Amplasamentului, starea Construcțiilor Existente, orice alte construcții aflate pe Teren precum si orice alte informatii de interes in implementarea prezentului Contract;
- 2.17. „Redevența” înseamnă suma datorată și plătită lunar de către Concesionar, către Autoritatea Publica, conformei Ofertei sale financiare, pentru participarea acesteia la Proiect, in conformitate cu termenii si condițiile agreeate de părți.
- 2.18. "RON" înseamnă lei, moneda oficiala a României;
- 2.19. "Spațiu Închiriat" înseamnă orice spațiu, anexa, amenajare, delimitare in cadrul COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, in care își desfășoară activitatea un Operator si pentru care a încheiat un Contract de Operare cu Concesionarul/Autoritatea Contractanta;
- 2.20 "Studiu de Fezabilitate" insemna Studiul de Fezabilitate pentru „Modernizare- Concesiune COMPLEX MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie”;
- 2.21. "Standarde Relevante" înseamnă standardele si reglementările legale aplicabile in privința executării Lucrărilor de Construcție/amenajare/modernizare/reparare/intretinere;
- 2.22. „Terenul” sau "Amplasamentul" înseamnă terenul in suprafața de 1.466.mp, situat in București Strada Munteniei nr.29-33;Sector 1;Targ 16 Februarie aflat in proprietatea publica a Municipiului București si in administrarea Administratiei Pietelor Sector 1 , înscris în Cartea Funciară la nr. 100809.București, Sector 1.
- 2.23. "Transferul" înseamnă predarea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, liber de orice Sarcini, de către Concesionar către Concedent, la Data Transferului, respectiv în ziua următoare expirării duratei Contractului.
- 2.24. "Utilități" înseamnă rețelele tehnico-edilitare de apa, gaze, electricitate, canalizare, telecomunicații, indiferent daca sunt proprietate publica sau private.
- 2.25. "Sarcina" înseamnă orice privilegiu, garanție, gaj, opțiune sau orice alta restricție, drept sau pretenție a unui terț, înscrise în condițiile prevăzute de lege, de orice fel si de orice natura;
- 2.26. "Zi" sau orice referire la „zile,, în sensul prezentului contract înseamnă zi calendaristică, respectiv zile calendaristice, dacă nu se specifică în mod expres diferit;
- 2.27. In prezentul Contract, cu excepția cazului in care din context reiese altfel, cuvintele la singular includ pluralul si vice versa, iar cuvintele care desemnează persoane includ societăți comerciale, parteneriate si alte

persoane juridice iar referirile la o persoana includ si succesorii si cesionarii permisi.

2.28 In prezentul Contract referirea la un contract sau la un acord va fi interpretata si ca o referire la respectivul contract sau acord, după cum acesta a fost sau va fi modificat, schimbat, suplimentat, novat sau cesionat la un moment dat.

2.29 Capitolele, titlurile, subtitlurile, secțiunile, articolele, punctele din prezentul Contract sunt inserate pentru a ușura referința si nu vor afecta interpretarea Contractului.

CAPITOLUL III OBIECTUL SI DURATA CONTRACTULUI

Articolul 3

Obiectul Contractului

3.1. În conformitate cu termenii și condițiile stipulate, Părțile au agreeat încheierea prezentului Contract având ca obiect transmiterea Obligațiilor de către Autoritatea Publică în calitate de Concedent către Concesionar, care își asumă sarcina finanțării, proiectării, construirii, întreținerii, modernizării, reparării, amenajării **COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie** conform condițiilor cuprinse în Oferta Finală; primind, dreptul exclusiv de exploatare/operare pe perioada derulării Contractului, iar Autoritatea Publică primind redevența lunara pentru participarea la Proiect.

3.2. Părțile prezentului Contract convin ca finanțarea, proiectarea, construcția, exploatarea, modernizarea, repararea, intretinerea si Transferul **COMPLEX MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie** se vor realiza de Concesionar aceasta exercitând Drepturile conferite de prezentul Contract, în vedere realizării si operării/exploatării **COMPLEX MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie**, fără a exonera de răspundere solidară părțile cu care Concesionarul intra în relație contractuală sau de orice alta natura în vederea îndeplinirii obiectului prezentului contract.

Articolul 4

Durata Contractului

4.1. Prezentul Contract este încheiat pentru o perioadă de 49 (patruzezisinoia) ani, calculata începând cu Data Semnării.

4.2. Contractul poate fi prelungit, în condițiile legii, cu acordul Partilor.

4.3. Acordul Concedent în ceea ce privește prelungirea Contractului va fi dat prin Hotărâre a Consiliului Local Sector 1, după renegocierea termenilor si a condițiilor contractuale, iar la împlinirea celui de-al 48 (patruzecisioptulea) an, concesionarul se obliga sa notifice concedentului intenția sa de prelungire sau nu a contractului, în caz contrar, la expirarea termenului contractual, contractual încetand de drept.



Conform cu
originalul

Articolul 5

Valoarea Contractului

5.1. Conditii financiare, redevența, taxe și impozite

5.1.1 Aspecte contabile

5.1.2 Concesionarul va asigura inregistrarea contabila a tuturor operatiunilor legate de exploatarea, operarea si intretinerea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, in conformitate cu legislatia relevanta si va permite accesul Concedentului la inregistrarile sale contabile, intr-un termen rezonabil de la solicitarea scrisa a Autoritatii Publice.

5.1.3 Concesionarul va contracta un auditor financiar autorizat în condițiile legii pentru auditarea anuala a Situatiilor Financiare si va pune la dispozitia Concedentului, in termen de 10 (zece) zile Lucratoare de la cererea scrisa a acesteia, rezultatele auditului.

5.2 Redeventa

5.2.1 Incepand cu data semnarii prezentului Contract, Concesionarul va achita lunar, Concedentului, Redeventa, în cuantumul prevăzut în Oferta financiară a Concesionarului- Indicatori de performanță ce constituie Anexa nr.2 la prezentul Contract si este constituita in valoare de 3,5euro/mp X 1466mp = 5.131euro./luna fara TVA. Plata se face in termen de 15 (cincisprezece) Zile calendaristice de la inceputul fiecărei luni, in contul RO33TREZ70121F335000XXXX deschis la Trezoreria Sector 1 Bucuresti si pe o perioada de 6(sase)luni de la semnarea contractului valoarea redeventei va fi de 1,75euro/mpX1.466mp=2.565,50 euro/luna.

5.2.2. Toate platile catre Concedentul, exprimate in EURO, se vor face in lei si in contul bancar indicat de Concedent, la cursul comunicat de catre Banca Nationala a Romaniei la data platii.

5.3 Penalitati de intarziere

5.3.1 In cazul in care in termen de 15 (cincisprezece) zile de la data scadentei, Concesionarul, nu isi indeplineste obligatia de plata a Redeventei atunci aceasta va achita celeilate Parti penalitati de intarziere in cuantum de 0,5% din Valoarea Redeventei per fiecare zi de intarziere pana la stingerea integrala a datoriei.

5.3.2 Nivelul penalităților de întârziere de 0,5% pe zi se va modifica dacă nivelul penalităților pentru neplata obligațiilor ce constituie venituri ale bugetul Administratiei Pietelor Sector 1 este mai mare decât nivelul de 0,5 % pe zi. În acest caz, nivelul penalităților de întârziere va fi egal cu cel al majorărilor de întârziere pentru neplata obligațiilor ce constituie venituri ale bugetului general consolidat, prevăzute de legislația fiscală.

5.3.3. În cazul neîndeplinirii obligației de plată a redevenței, Concedentului va proceda la executarea Garanției Financiare, în condițiile prevăzute in prezentul contract sau, după caz, potrivit dispozițiilor prevăzute la capitolul- Cazuri Generale de reziliere si la rezilierea prezentului contract fara punerea in intarziere, notificare sau somatie, sau



interventia instantei de judecata exprimate in acest sens, cu aplicarea prevederilor punctului din prezentul contract

5.3.4. Valoarea penalitatilor calculate pot depasi valoarea debitului principal restant.

5.4 Taxe si impozite locale

5.4.1. In conformitate cu dispozitiile art. 12 alin.(4) din O.G. 16/2002, pentru terenul aferent Proiectului "Dezvoltarea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie".

5.4.2 Impozitul datorat pentru cladiri (constructii) va fi achitat de către Concesionar pe intreaga Durata a Contractului incepand cu Data Receptiei, in quantumul si in conditiile stabilite de lege.

5.4.3 In cazul in care Concesionarul nu va indeplini orice obligatie care decurge din executarea proiect tehnic si executare constructie Complex Multifunctional Targ 16 Februarie, Concesionarul va fi obligat sa achite catre Concedent o suma in quantum de 2% din valoarea investitiei prezentata in strategia/Plan Management de Proiect, respective 54.819,78 euro platibil in lei la cursul BNR din ziua platii, in termen de cel mult 15 zile de la data la care Concedentul notifica neindeplinirea sau indeplinirea necorespunzatoare a obligatiilor.

5.4.4 Daca in termen de 6(sase) luni de zile de la data obtinerii Autorizatiilor necesare demararii proiectului conform prevederilor prezentului contract, Concesionarul nu va demara lucrarile, acesta va achita cu titlu de penalitate catre Autoritatea Contractanta suma rezultand din beneficiul nerealizat de catre Autoritatea Contractanta ca urmare a intarzierilor cauzate de neindeplinirea obligatiilor decurgand din prevederile prezentului contract, de catre Concesionar.

5.4.5. Redeventa va fi ajustată anual și automat pe întreaga Durată contractuală cu Indicele de ajustare, fără nicio altă solicitare din partea Proprietarului și fără nicio modificare scrisă a Contractului de concesiune. Indexarea Redeventei se va realiza la data publicării Indicelui de majorare, începând cu Data indexării până la data la care Indicele de majorare este publicat.

5.4.6. Indicele de ajustare se va adăuga la redeventa iar suma rezultată va deveni noua redeventa aplicabilă până la următoarea indexare. Indexarea nu va rezulta într-o valoare a redeventei mai mică decât valoarea din anul precedent.

CAPITOLUL IV

CONDITII PRELIMINARE DE REALIZARE A PROIECTULUI

Secțiunea A – CONDIȚII SUSPENSIVE

Articolul 6

Părțile contractante convin și sunt de acord ca realizarea, respectiv termenul de realizare a Proiectului de către Concesionar (prezentat în

strategia/Plan management Proiect) este condiționată de îndeplinirea integrală și conforma a următoarelor condiții:

6.1. Conducerea Administrației Piețelor Sector 1: (i) a aprobat conform legii Contractul și conținutul acestuia; (ii) a transmis conform legii amplasamentul din administrarea Administrației Piețelor Sector 1 în folosința Concesionarului în schimbul plății de către Concesionar a Redevantei lunare în conformitate cu prevederile prezentului Contract.

6.2. La Data Efectivă, Părțile se vor întâlni la sediul Concedent, la data și ora stabilită în Notificarea prevăzută în conținutul prezentului contract și vor semna un protocol de îndeplinire ("Protocolul de Îndeplinire") care va constata stadiul și modalitatea de îndeplinire a Condițiilor, precum și protocolul de predare - primire a Amplasamentului.

6.3. În cazul în care Părțile constată neîndeplinirea integrală și conforma a Condițiilor, este convenit și agreeat ca termenul prevăzut mai sus se prelungește în mod corespunzător, cu perioada necesară până la îndeplinirea integrală a Condițiilor;

6.4. În cazul în care una din Părți refuză semnarea Contractului sau a Protocolului de Îndeplinire, la împlinirea unui termen de 3 (trei) zile de la constatarea refuzului, actele de aprobare a transmiterii Drepturilor către Concesionar se revocă de plin drept, fără nici o formalitate suplimentară și fără intervenția instanței de judecată.

Secțiunea B. CONDIȚII PREALABILE

Articolul 7

Predarea Amplasamentului

7.1 La Data Efectivă, după semnarea Protocolului de predare primire a Amplasamentului, este convenit și agreeat de părți ca:

7.1.1. Concesionarul va avea dreptul de a interzice sau limita accesul terților în perimetrul aferent organizării de șantier;

7.1.2. Concesionarul va începe în cel mai scurt timp organizarea necesară în vederea executării lucrărilor de construire/amenajare/reparare/întreținere/ a Construcțiilor Existente (dacă este cazul);

7.1.3. Concesionarul va avea dreptul de a lua măsurile necesare pentru a asigura desfășurarea nestingherită a lucrărilor de demolare, dezafectare și dezasamblare a Construcțiilor Existente

Articolul 8

Executarea Lucrărilor de Construire/amenajare/reamenajare/întreținere/reparare/modernizare

8.1. În termen de 5 zile de la semnarea Protocolului de Predare a Amplasamentului, prealabil de obținerea Autorizației de Construire, Concesionarul va demara operațiunile necesare pentru amenajarea Șantierului în vederea executării Lucrărilor de construire/reamenajare/demolare/amenajare/reparare/întreținere/moderni-

conform cu
regulamentul



28

zare a Construcțiilor Existente, Concedentul exprimându-si încă de pe acum acordul si permisiunea in ceea ce privește executarea acestor lucrări de către Concesionar, doar in masura in care acestea fac obiectul prezentului Contract.

8.2. Concesionarul va avea dreptul, in orice moment, sa oprească total sau partial. Lucrările de Construire/demolare/amenajare/reamenajare/reparare/intretinere/modernizare sau sa limiteze aceste lucrari, suplimentar fata de apariția unor cazuri obiective/legale de încetare, in oricare din situațiile următoare:

8.2.1. terțe părți invoca și dovedesc prin înscrisuri/ hotărâri judecătorești definitive și executorii drepturi legitime sau privilegii proprii asupra Construcțiilor Existente sau asupra unor părți din acestea sau asupra unor instalații/dotări conexe;

8.2.2. terțe părți invocă și dovedesc prin înscrisuri/ hotărâri judecătorești definitive și executorii drepturi sau privilegii proprii asupra oricăror alte construcții/amenajări (sau asupra unor părți din acestea sau asupra unor instalații/dotări conexe) de pe Amplasament distinct de Construcțiile Existente;

8.2.3. terțe părți invocă drepturi sau privilegii proprii asupra Amplasamentului, dovedite prin hotărâri judecătorești definitive și executorii;

8.3. În cazurile prevăzute mai sus, Concesionarul va avea in orice moment dreptul sa oprească, să limiteze sau să suspende Lucrările de Construire/demolare/amenajare/reparare/intretinere, dar numai după consultări prealabile cu Concedentul, suspendarea acestor lucrări, prelungind în mod corespunzător termenul de realizare a Proiectului prevăzut in prezentul Contract.

CAPITOLUL V GARANTII CONSTITUTE DE PĂRȚI

Articolul 9

Garanția Financiară

9.1 In scopul garantarii platii Redeventei și a respectării obligațiilor privind funcționarea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, Concesionarul va constitui in favoarea Autoritatii Publice o garanție financiara ("Garantia Financiară") echivalenta cu Valoarea Garantata a Redeventei datorata pentru un numar de 3 (trei) luni, respectiv valoarea de 15.393 Euro fara TVA, in contul RO67TREZ7015006XXX000204, deschis la Trezoreria Sector 1. Constituirea garantiei financiare se va realiza in termen de 5(cinci) zile lucratoare de la data semnării contractului.

9.2 În cazul in care Concesionarul nu achita Redeventa pentru o perioada mai mare de 2 (doua) luni consecutive sau când constată, încălcarea

*Conform cu
se încheie*



obligărilor prevăzute la Capitolul - Operare/ Exploatare, Autoritatea Publica va avea dreptul sa execute Garantia Financiara printr-o simpla notificare scrisa Bancii solicitand transferul sumei astfel datorate, informand totodata in scris Concesionarul despre aceasta cerere.

9.3 In cazul in care Concedentul a executat Garantia Financiara, Concesionarul este obligat sa transfere Bancii in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la primirea notificarii prevazuta mai sus, o suma suficienta pentru a intregi cuantumul Garantiei Financiare prevazut la pct. 9.1.

9.4 Garantia Finaciara se va depune in contul Concedentului in termen de 5(cinci) zile RO67TREZ7015006XXX000204 deschis la Trezoreria Sector 1.

9.5. Pe toata durata prezentului Contract, Concesionarul se obliga sa asigure existenta in contul mai sus mentionat a unei valori egale cu 3(trei) redevente lunare.

9.6 In cazul in care, pe durata derularii prezentului Contract, Concedentul executa integral sau partial garantia financiara, Concesionarul se obliga sa intregeasca valoarea constituita din 3(trei) redevente lunare, in termen de 5(cinci) zile calendaristice.

CAPITOLUL VI STATUTUL TERENULUI SI COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie

Articolul 10.

Dreptul de proprietate si dreptul de folosință asupra Amplasamentului

10.1. Amplasamentul este proprietatea publica a Municipiului Bucuresti, aflat în administrarea Concedentului, prin Administrația Piețelor Sector 1, serviciu public de interes local, aflat sub autoritatea Consiliului Local Sector 1.

10.2. La Data Semnarii, Concedentul se obliga si garanteaza transmiterea Amplasamentului in folosinta catre Concesionar in temeiul prezentului Contract si al Legislatiei in vigoare.

Articolul 11.

Statutul COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie

11.1 Drepturi de Proprietate

Partile prezentului Contract convin ca Concedentul va detine dreptul de proprietate asupra COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie care va avea statutul de bun al Concedentului.

11.2 Drepturile asupra COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie

11.2.1 În maxim 30 de zile de la întocmirea Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, Concedentul va transmite in temeiul prezentului Contract si al Legislatiei in vigoare, Concesionarului, pe Durata Contractului, dreptul de folosință asupra COMPLEXULUI



MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, in conformitate cu termenii si conditiile agreate aici.

11.2.2 Transferul COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie

La expirarea duratei Contractului, Concesionarul va preda COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie catre Concedent, liber de orice Sarcina si cu toate constructiile/amenajarile/modernizarile/ realizate in conformitate cu prevederile prezentului contract, cu observarea tuturor prevederilor agreate aici in ceea ce priveste exploatarea, operarea si intretinerea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie.

11.3 Interdictia de instrainare a COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie

11.3.1. Înstrăinarea în orice mod a COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, se va putea face cu respectarea prevederilor care privesc interesul public local, în condițiile ce vor fi stabilite prin acte normative eliberate de catre Autoritatea Contractanta.

Articolul 12

Drept de proprietate intelectuala

12.1 Concedentul are dreptul la despagubiri impotriva oricaror:

(i) reclamatii si actiuni in justitie ce rezulta din incalcarea unor drepturi de proprietate intelectuala (brevete, nume, marci inregistrate), de catre Concesionar;

(ii) daune interese, costuri, taxe si cheltuieli de orice natura, aferente incalcarii unor drepturi de proprietate intelectuala, de catre Concesionar.

12.2. Toate informatiile, studiile, documentele, sintezele, programele de calculator, graficele, prezentarile, hartile, planurile si altele asemenea puse la dispozitie de o Parte celeilalte Parti sunt si raman proprietatea exclusiva a Partii care a pus la dispozitie documentele respective.

CAPITOLUL VII PRINCIPII CONTRACTUALE, DECLARATII SI ACORDURI

Articolul 13

Principii generale

13.1. Partile sunt de acord ca prezentul Contract si relatiile contractuale subsecvente vor fi guvernate de urmatoarele principii:

(i) independenta juridica a fiecarei parti, dacă din cuprinsul Contractului nu rezultă contrariul;

(ii) dezvoltarea si implementarea Proiectului si implicit a COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie se vor realiza avandu-se in vedere, pe intreaga Durata a Contractului, criteriile comerciale general acceptate;



(iii) fiecare Parte isi asuma cu buna credinta obligatiile prevazute de prezentul Contract si isi va exercita cu buna-credinta drepturile aici prevazute;

13.2. În relatiile cu tertii raspunderea pentru obligatiile asumate revin Partii care este tinuta de acea obligatie, conform prevederilor Contractului;

Articolul 14

Declaratii, Acorduri, Împuterniciri

14.1 Fiecare Parte declara si garanteaza celeilalte Parti, faptul ca:

(i) a luat toate masurile necesare, in conformitate cu reglementarile si statutele relevante, pentru aprobarea semnarii prezentului Contract sau a oricarui alt act si/sau document care va fi incheiat in legatura cu prezentul si ca detine capacitatea si autoritatea de a incheia sau de a efectua activitatile asumate prin prezentul si in conformitate cu orice act si/sau document ce va fi incheiat in legatura cu prezentul;

(ii) persoana care semneaza prezentul Contract si orice alt contract si/sau document in legatura cu prezentul este autorizata legal in acest sens;

(iii) semnarea si incheierea prezentului Contract si indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul nu incalca si nu duc la incalcarea nici unui act normativ in vigoare si a nici unui contract incheiat de respectiva Parte sau care da nastere unor obligatii;

14.2 Împuterniciri acordate Concesionarului

Autoritatea Publica împuterniceste si mandateaza prin prezentul Contract, Concesionarul, ca in numele si pe seama Autoritatii dar pe costul Concesionarului:

14.2.1 sa efectueze toate demersurile necesare in vederea obtinerii oricaror autorizatii, acorduri, aprobari, avize necesare pentru implementarea Proiectului, edificarea/modernizarea/amenajarea/repararea/intretinerea si exploatarea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie;

14.2.2 totodata Autoritatea Publica va emite si/sau va semna intr-o perioada rezonabila de timp, orice document necesar Concesionarului in scopul indeplinirii mandatelor mai sus prevazute, in limitele legale stabilite ca si competente ale Concedentului.

CAPITOLUL VIII PROIECTAREA COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie

Articolul 15

Partile sunt de acord ca Documentatia aferentă etapei de proiectare a COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie va fi realizata de Concesionar, cu asumarea deplină a răspunderii pentru conformitatea acesteia cu legislația aplicabilă, pornind de la prevederile Studiului de Fezabilitate, a Ofertei, luând in considerare Cerintele



Concedentului, respectiv totalitatea criteriilor si cerintelor de ordin arhitectural, urbanistic, comercial sau operational avute in vedere de Concedent in ceea ce priveste proiectarea, edificarea si operarea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, corelate cu reglementarile tehnice si urbanistice in vigoare.

15.1 In termen de 45 de zile, Concesionarul va realiza, prin proprii angajati sau subcontractori specializati, Documentatia Proiectului in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire.

15.2 Concesionarul va prezenta Concedentului spre consultare si avizare, schitele COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie (in prima versiune), iar in termen de 15(cincisprezece) zile lucratoare de la prezentare schitelor, Concedentul va transmite in scris Concesionarului (i) acordul sau in ceea ce priveste schitele sau (ii) comentariile si observatiile Autoritatii cu privire la schitele transmise.

15.3 In cazul in care Concedentul transmite Concesionarului comentarii si observatii cu privire la schite, in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la primirea acestora, Partile se vor intalni la sediul Concedentului in vederea clarificarii eventualelor modificari ale schitelor, solicitate de Autoritate si pentru a stabili versiunea finala a schitelor. Partile convin si se oblighe sa actioneze cu buna-credinta in ceea ce priveste versiunea finala a Documentatiei de Proiectare si sa solutioneze amiabil si cu celeritate orice dispute aparute in legatura cu acestea.

15.4 In cazul in care Partile nu ajung la un consens in ceea ce priveste continutul Documentatiei tehnice aferente COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, urmatoarele criterii si principii vor fi determinante in rezolvarea unei atare neintelegeri:

15.4.1 modificarile operate de Concesionar si care nu modifica semnificativ tema de proiectare vor fi supuse avizari de catre Concedent;

15.4.2 proiectarea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie va tine cont in mod primordial de rentabilitatea comerciala a acesteia vis-a-vis de functionalitatile propuse pentru spatiile Complexului, costurile previzionate de construire si eficienta acestora, asigurarea unei modularitati a ansamblului comercial astfel incat sa faca posibila, cu costuri minime, adaptari/modificari/transformari ulterioare ale spatiilor comerciale sau functionale, in linie cu evolutia tendintelor comerciale pe acest Complex;

15.4.3 Concedentul nu va putea refuza efectuarea unor modificari de catre Concesionar in cazul in care acestea sunt solicitate ca urmare a conditiilor de proiectare/construire existente de facto pe Amplasament si care nu au fost mentionate in Studiul de Fezabilitate;

15.5 Raspunderea pentru conformitatea Documentatiei de Proiectare cu legislatia aplicabila in ceea ce priveste proiectarea constructiilor si calitatea acestora revine Concesionarului, fiind convenit si agreat ca acesta

are obligatia sa realizeze Documentatia de proiectare pentru a asigura fezabilitatea tehnica si financiara a COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, capacitate operationala si siguranta.

CAPITOLUL IX

CONSTRUIREA/MODERNIZAREA/AMENAJAREA/REPARARE A/INTRETINEREA COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie

Articolul 16

16.1. Concesionarul se obliga sa execute si sa finalizeze constructia/modernizarea/amenajarea/reamenajarea/repararea/intretinerea/modernizarea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie in termenul prevăzut în Graficul de timp ce constituie Anexa nr. 1 la prezentul Contract, respectiv în 18(optsprezece) luni de la Data semnarii prezentului Contract.

16.2. Autorizația de Construire pentru realizarea constructiilor/modernizarii/amenajarii/repararii/intretinerii COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie se va elibera Concesionarului în numele și pentru Autoritatea Publică, Concesionatului revenindu-i obligația întocmirii și depunerii documentațiilor tehnice și urbanistice necesare emiterii acesteia.

16.3 Standarde

Concesionarul garanteaza ca la data receptiei lucrarea executata va avea calitatile declarate de catre acesta in contract, va corespunde reglementarilor tehnice in vigoare si nu va fi afectata de vicii care ar diminua sau ar anula valoarea ori posibilitatea de utilizare, conform conditiilor normale de folosire sau celor specificate in contract.

16.4. Raspunderea pentru constructie

Concesionarul va realiza activitatile deconstructie/amenajare/reamenajare/reparare/intretinere/modernizare si exploatare a Proiectului pe propria cheltuiala, pe propria raspundere si pe propriul risc. Aceasta lucrare va fi facuta in concordanta cu tema de proiectare, astfel cum s-a stabilit la Capitolul - Proiectare COMPLEX MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie si cu calendarul lucrarilor stabilite in graficul de timp anexat ofertei.

16.5 Inceperea Lucrarilor de Constructie

Concesionarul va incepe Lucrarile de Constructie/modernizare/amenajare/reamenajare/reparare/intretinere/modernizare nu mai tarziu de 30 (treizeci) de zile de la eliberarea Autorizatiei de construire. In cazul in care Concesionarul nu demareaza Lucrarile de Construire in termen de 3(trei) luni de la data Autorizatiei de Construire, fara justificare tehnica obiectiva sau legata de aparitia unui Eveniment

Advers Concedentul are dreptul, după notificarea prealabilă a Concesionarului, să aplice prevederile punctului 5.4.3. din prezentul contract.

Depasirea cu încă 3 (trei) luni a termenului de începere a Lucrarilor da deplin drept Concedentului să rezilieze prezentul contract, fără nicio despăgubire sau orice altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, de la data comunicării notificării de reziliere către Concesionar.

16.6. Programul de construcție/amenajare/modernizare/reparare/întreținere a COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie

În termen de maxim 30 de zile de la Data Efectivă – data obținerii autorizației de construire - Concesionarul va prezenta Concedentului un program și un calendar al Lucrarilor de Construcții. Acest program va expune într-un grad de detaliere rezonabil activitățile, succesiunea lor și durata planificată pentru a realiza fiecare etapă a Proiectului.

16.7. Întârzieri anticipate ale Lucrarilor

Dacă Concesionarul anticipează în mod rezonabil, în orice moment, ca Lucrarile de Construcție nu vor fi finalizate la termen, va aduce acest lucru de îndată la cunoștința Concedentului, printr-o notificare în scris care va descrie următoarele aspecte cu un grad de detaliere rezonabil:

- etapă nerealizată sau care se prevede că nu va fi realizată;
- cauzele întârzierii sau ale întârzierii prevăzute, inclusiv o descriere a oricărei preținse forțe majore;
- întârzierea estimată (în zile) în realizarea etapei Proiectului și orice alt impact advers previzibil în mod rezonabil asupra Lucrarilor de Construcție.

16.8. Calitatea Lucrarilor de Construcție

Concesionarul are următoarele obligații legate de calitatea lucrarilor de construire/amenajare/modernizare/reparare/întreținere:

- (i) să execute lucrarile în conformitate cu practicile tehnice și de operare prudente, într-un mod corespunzător și profesional, folosind materiale și echipamente de bună calitate și bine întreținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- (ii) să desfășoare activitatea de construire într-un cadru operational sigur, luând toate măsurile necesare pentru a asigura un control corespunzător al poluării și alte măsuri de protecție a mediului în conformitate cu legile și reglementările în vigoare;
- (iii) să execute lucrarile într-un mod care să minimizeze întreruperile și alte inconveniente pentru public, rezidenți;
- (iv) să întocmească cartea tehnică a construcției.

16.9 Principalele obligații ale Concedentului în timpul etapei de construcție



Concedentul are urmatoarele obligatii:

- (i) sa sprijine Concesionarul la obtinerea avizelor si aprobarilor necesare in legatura cu lucrarile de constructie/modernizare/amenajare/intretinere/reparare a COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, cu respectarea limitaelor de competenta ale acesteia,
- (ii) sa desemneze un reprezentant care sa coordoneze activitatea de monitorizare a Lucrarilor pana la finalizare.

16.10 Receptia

Receptia lucrarilor se va face in conformitate cu prevederile legale si a Regulamentelor de receptie a lucrarilor de constructii si instalatii aferente acestora.

16.11 Intarzieri in constructie si prelungirea duratei

Concesionarul are dreptul la o prelungire a duratei dupa data finalizarii planificata, ca rezultat al intarzierii constructiei ca urmare a unuia dintre urmatoarele evenimente:

- (i) incalcarea prezentului contract de catre Concedent;
- (ii) o modificare a proiectului tehnic, avizata de Concedent, daca este in interesul Proiectului;
- (iii) producerea unui caz de forta majora, asa cum se arata in prezentul contract;
- (iv) acordul partilor, in cazuri justificate.
- (v) Aparitia unui Eveniment Advers;
- (vi) Aparitia unui Eveniment Legislativ;

16.12 Stabilirea cererilor de prelungire a duratei

In termen de 30 (treizeci) de zile de la primirea notificarii din partea Concesionarului, Concedentul trebuie sa stabileasca o asemenea prelungire a duratei dupa data finalizarii planificata, care poate fi justificata in imprejurarile respective, si sa notifice Concesionarului stabilirea ei. O astfel de notificare va indica prelungirea duratei care este acordata si, daca nu se acorda o prelungire, va indica o asemenea hotarare.

CAPITOLUL X OBLIGATII GENERALE ALE PĂRȚILOR

Articolul 17

Obligatiile generale ale Concedentul

17.1. Suplimentar fata de obligatiile asumate in cuprinsul prezentului Contract, Concedentul convine si se obliga:

17.1.1 Sa sprijine Concesionarul in vederea realizarii Proiectului, prin indeplinirea cu bună credință a obligațiilor asumate;

17.1.2 Sa depuna toate diligentele și în limita legală a competențelor sale, în vederea obtinerii de catre Concesionar in termenele legale a tuturor autorizatiilor, avizelor, aprobarilor si permiselor necesare inceperii, desfasurarii si finalizarii Lucrarilor



Conform cu
dumneavoastră

20

Constructie/amenajare/modernizare/intretinere/reparare, precum si cele necesare exploatarei COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie;

17.1.3 Sa depuna toate diligentele in vederea limitarii prejudiciilor cauzate Concesionarului ca urmare a aparitiei unui Eveniment Advers sau a unui Eveniment Legislativ;

17.1.4 Sa depuna toate diligentele necesare in vederea emiterii sau adoptarii in cel mai scurt timp posibil a deciziilor/hotararilor/actelor care sunt de competenta Autoritatii si care privesc executarea prezentului Contract atat timp cat acestea nu contravin interesului public local al Primariei Sectorului 1 prin Consiliul Local Sector 1.

17.1.5 Sa informeze in scris Concesionarul, in cel mai scurt timp, in legatura cu situatiile de natura a prejudicia, a intarzia sau afecta in vreun fel executarea Contractului in termenii agreati la momentul incheierii acestuia;

Articolul 18

Obligatiile generale ale Concesionarului

18.1 Suplimentar fata de obligatiile asumate in cuprinsul prezentului Contract, Concesionarul convine si se obliga:

18.1.1 Sa asigure finantarea edificarii COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie conform termenilor Ofertei si prezentului Contract;

18.1.2 Sa execute Lucrarile de Constructie/modernizare/amenajare/reamenajare/intretinere/reparare/modernizare, cu respectarea dispozitiilor legale aplicabile;

18.1.3 Sa depuna toate diligentele pentru obtinerea autorizatiilor, avizelor, aprobarilor si permiselor necesare inceperii, desfasurarii si finalizarii Lucrarilor de Constructie/modernizare/amenajare/intretinere/reparare, precum si cele necesare exploatarei COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie;

18.1.4 Sa informeze in scris Autoritatea Publica in legatura cu situatiile de natura a prejudicia, a intarzia sau afecta in vreun fel executarea Contractului in termenii agreati la momentul incheierii acestuia;

18.1.5 Sa mentina integritatea constructiei si cand este necesar sa realizeze lucrarile de intretinere si reparatii curente, precum si lucrarile de reparatii specificate in Cartea tehnica a COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie si in reglementarile tehnice in vigoare;

18.1.6 Sa asigure pe toata durata prezentului contract serviciile de paza si protectie a bunurilor si persoanelor, curatenie(in functie de specificul expres al activitatilor desfasurate), mentenanta echipamentelor, constructiilor, bunurilor, obtinerea avizelor/autorizatiilor specifice si aferente activitatilor desfasurate in cadrul COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie.



Conform cu originalul

CAPITOLUL XI FINANTARE

Articolul 19

Concesionarul se obliga sa depuna toate diligentele pentru a asigura finantarea Proiectului in conformitate cu prevederile si in limita Ofertei, din surse proprii.

19.1. Este convenit si agreat de catre Parti ca Concesionarul este obligat sa asigure finantarea Proiectului in limita Valorii Estimate a Investitiei, conform prevederilor Ofertei, iar diferentele constatate la finalizarea lucrărilor de construire, în sensul depășirii Valorii Estimate a Investiției vor fi asigurate tot de Concesionar.

CAPITOLUL XII OPERARE/EXPLOATARE A COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie

Articolul 20

Dreptul exclusiv de operare/exploatare

20.1 Partile recunosc si sunt de acord ca Concedentul sau orice succesor legal al acestuia nu va putea interveni direct sau indirect, mijlocit sau nemijlocit asupra COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie ori asupra activitatilor Concesionarului legate de operarea, intretinerea, administrarea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie decat in limitele si conform prevederilor Contractului. Cu toate acestea, partile sunt de acord cu faptul ca, Concedentul poate interveni asupra COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, chiar si in perioada de derulare a prezentului Contract, daca modificarile legislative o impun sau daca interesul public local o impune, aceste modificari operand de drept fara a fi necesara interventia instantei de judecata, notificari transmise in acest sens sau orice alte masuri luate in acest sens.

20.2 Concesionarul va opera si exploata COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie in conformitate cu propriile planuri de afaceri si pe baza deciziilor comerciale interne, cu respectarea prevederilor legale aplicabile in general structuri publice de vanzare si a termenilor si conditiilor prevazute de Contract.

20.3 Concesionarul se obliga sa pastreze destinatia de Complex Multifunctional pe Durata Contractului, sau se obliga sa schimbe destinatia acestuia in functie de deciziile autoritatilor publice locale si de interesul public atunci cand acesta o impune. Nerespectarea destinației prevăzute anterior, dă dreptul Concedentului să execute Garanția Financiară precum si sa rezilieze prezentul contract fara punere in intarziere, notificare sau somatie sau interventia instantei de judecata solicitata in acest sens.



20.4. In exercitarea dreptului de administrare, a dreptului de folosinta si operare/exploatare asupra COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, inclusiv asupra instalatiilor, echipamentelor fixe, masinilor, utilajelor, precum si asupra oricaror active existente in cadrul acesteia, Concesionarul va avea obligatia sa intocmeasca si sa respecte Regulamentul de Organizare si Functionare a COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie in care se prevede modalitatea de functionare a COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie.

20.5. In cazul in care Concesionarul constata, pe baza analizelor volumelor de vanzare si a veniturilor incasate aferente COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie ca mentinerea acesteia la dimensiunea stabilita prin studiul de fezabilitate, nu se justifica din punct de vedere economic sau operational, sau in cazul in care constata o scadere a interesului pentru inchiriere de tarabe/spatii in COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, vor avea dreptul, dupa consultari prealabile cu Concedentul si cu acordul acesteia, sa restranga spatiul destinat COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie si/ sau sa dea o alta functiune acestuia.

Articolul 21

COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie

21.1 In exercitarea dreptului de folosinta si de operare/exploatare/administrare asupra COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, Concesionarul va avea dreptul, printre altele:

(i) de a desfasura orice activitati comerciale in COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, adecvate functionalitatii de centru comercial;

(ii) de a incheia Contracte de Operare, Contracte de Furnizare precum si orice alte contracte necesare operarii COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie;

(iii) de a inchiria/transmite folosinta catre terte parti a spatiilor comerciale din cadrul COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie si a terenului aferent constructiei;

(iv) de a schimba destinatia spatiilor comerciale existente in cadrul COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie si a terenului aferent constructiei, daca aceasta masura este justificata din punct de vedere economic si operational, numai dupa consultari si obtinerea acordului prealabil al Concedent.

(v) de a face orice modificari, reamenajari sau imbunatatiri in COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie precum si dreptul de a interveni asupra oricaror elemente din cadrul COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, fara a



modifica substantial structura de rezistență a clădirii, cu respectarea legislației privind autorizarea lucrărilor de construcție.

21.2 Intretinerea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie

21.2.1. Concesionarul va asigura intretinerea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie în conformitate cu prevederile legale aplicabile și se vor conforma programelor de reparatii/mentenanta prevazute de aceste reglementari și în cartea tehnică a imobilului.

21.2.2. Concesionarul se va asigura ca pe întreaga Durata a Contractului, COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie va fi mentinuta într-o stare estetica și tehnica adecvata functionalitatilor acestuia.

21.3 Monitorizarea exploatarei COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie

21.3.1. Partile își vor desemna fiecare persoanele care să monitorizeze, în limitele convenite prin Contract, derularea proiectului de construire/modernizare/amenajare/intretinere/reparare și care vor urmări, în principal, respectarea obligatiilor contractuale.

21.3.2. La solicitarea scrisa a Concedentului, Concesionarul va transmite informari cu privire la functionarea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, gradul de confirmare a previzionarilor cuprinse în Planul de Afaceri, starea clădirilor, etc

21.3.3. La începutul fiecărui an de exploatare, Concesionarul va prezenta Concedentului o situație previzionată pentru noul an. Această situație trebuie să cuprindă o structură de venituri și cheltuieli și un bilanț previzionat. Concesionarul va face toate demersurile pentru a respecta realizările propuse. De asemenea, părțile convin și se obligă să acționeze cu bună credință în ceea ce privește aprobarea versiunii finale a planului de afaceri și să soluționeze amiabil și cu celeritate orice diferend apărut în legătură cu acesta.

21.3.4. În cazul în care Concedentul transmite societății comentarii și observații cu privire la situațiile prezentate, părțile se vor întâlni în termen de 7 zile de la primirea acestora în vederea clarificării eventualelor modificări.

21.3.5. Vor urmări respectarea clauzelor contractuale, precum și orice alte sarcini și atribuții le vor fi încredințate de reprezentanții legali ai părților.

21.4. Construcții și amenajări viitoare

21.4.1. Partile prezentului Contract convin asupra dreptului Concesionarului de a solicita Concedentului modificarea structurala, extinderea, schimbarea functionalitatilor clădirilor și facilitatilor care formeaza COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie sau edificarea unor noi clădiri/facilitati pe Amplasament, în funcție de

Conform cu originalul



16

evolutia conditiilor economice si a segmentului de piata pe care opereaza COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, realizarea dreptului fiind însă condiționat de acordul prealabil al Concedentului, exprimat in scris in mod expres.

21.4.2. In cazul in care Concesionarul constata sau considera ca se impun modificari structurale sau functionale ale COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, va prezenta Concedentului proiecte aferente modificarilor propuse, impreuna cu fundamentarea economica aferenta, respectiv analize si studii de piata, analiza indicatorilor financiari ai COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie.

21.4.3. Concedentul nu va refuza in mod nerezonabil modificarile propuse de Concesionar, in cazul in care acestea sunt fundamentate si justificate din punct de vedere comercial si/sau operational.

21.5 Dezvoltarea ulterioara a COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie

21.5.1. Concedentul va informa din timp Concesionarul cu privire la orice planuri de amenajare/dezvoltare a zonei comerciale, pe intreaga Durata a Contractului, in cazul in care o astfel de dezvoltare intra in aria de competenta a Concedentului sau are loc in legatura cu imobile aflate in administrarea Concedentului.

21.5.2. Concedentul si Concesionarul vor initia discutii legate de astfel de planuri de dezvoltare pentru a identifica oportunitati de imbunatatire a capacitatii de operare a COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, imbunatatire a infrastructurii publice de acces la Piata sau extinderi ale acesteia.

CAPITOLUL XIII TRANSFERUL COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie

Articolul 22

Transferul COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie

22.1. Data Transferului. Concesionarul va realiza Transferul COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie catre Concedentului la Data Transferului respectiv in ziua urmatoare ultimei zi a Duratei Contractului, cu respectarea termenilor si conditiilor prevazute mai jos.

22.2 Conditii generale privind Transferul

22.2.1 Concedentul , Concesionarul convin, in ceea ce priveste starea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie la Data Transferului, ca:

(i) COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie va fi predată Autoritatii in starea in care se va afla la Data Transferului

avandu-se in vedere vechimea constructiilor si uzura normala dar si obligatiile Concesionarului in ceea ce priveste intretinerea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie pe Perioada de Exploatare;

(ii) Instalatiile, echipamentele si dotarile COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie se vor afla in stare normala de functionare;

(iii) Transferul se va realiza si va fi supravegheat de o comisie de transfer ("Comisia de Transfer") formata din reprezentantii Partilor si care va fi numita cu cel putin 3 (trei) luni inainte de Data Transferului;

(iv) La Data Transferului, Comisia de Transfer va proceda la intocmirea unui ProcULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, va realiza inventarul instalatiilor si dotarilor COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie va confirma starea conforma a acestora in vederea predarii sau va indica remedierile care trebuie efectuate in ceea ce priveste aceste instalatii si echipamente precum si un termen rezonabil pentru realizarea acestora;

22.3 Notificarea Pre Transfer

22.3.1 Cu cel putin 6 (sase) luni inainte de Data Transferului, CONCESIONARUL VA NOTIFICA AUTORITATEA PUBLICĂ ÎN LEGĂTURĂ CU EXERCITAREA DE CĂTRE ACEASTA A OPTIUNII PRIVIND modalitatea de realizare a Transferului, conform art.

22.4. Pe baza situatiei privind contractele aflate în derulare, prezentate de Concesionar, Concedentul va emite Notificarea de Pre Transfer prin care isi va exercita în mod expres optiunea.

22.4.1 Optiuni privind Transferul

22.4.2 Sub rezerva prevederilor de mai jos, Partile prezentului Contract convin si sunt de acord ca Transferul COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie de la Concesionar catre Concedentul se va putea efectua intr-una dintre modalitatile (i) Transfer Fizic sau (ii) Transfer Afacere Functionala.

22.4.3 In cazul in care cu cel putin 6 (sase) luni inainte de Data Transferului Concedentul nu primește în scris Notificarea de pre transfer a Concesionarului, este convenit si agreeat de Parti faptul ca Autoritatea Publică își va exercita optiunea la data la care va lua cunoștință de Notificare, sau la data la care ea va transmite o astfel de Notificare, pe baza verificării situației contabile a Concesionarului, și a tuturor contractelor aflate în derulare.

Articolul 23

Transferul Fizic

23.1. Transfer Fizic se va realiza prin predarea de catre Concesionar catre Concedent si preluarea de catre Autoritate exclusiv a terenului, cladirilor, instalatiilor si amenajarilor reprezentand COMPLEXUL

*Conform cu
documentul*



MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, fara ca Autoritatea sa fie obligate la preluarea si continuarea executarii Contractelor de Operare sau la continuarea automata operarii COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie astfel cum aceasta a fost realizata de Concesionar.

23.2 Transferul Fizic al COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie de la Concesionar catre Concedent se va realiza in urmatoarele conditii aici agreate:

(a) La Data Transferului, Comisia de Transfer se va intruni in scopul predarii-preluarii COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie si redactarii Procesului Verbal de Transfer;

(b) Transferul Fizic va viza doar predarea fizica si efectiva a terenului, cladirilor si constructiilor COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie fara a transfera Piata ca o afacere functionala, asa incat, Contractele de Operare se vor incheia prin ajungere la termen pe Data Transferului;

(c) Instalatiile, echipamentele, dotarile si bunurile Operatorilor vor fi dezafectate si evacuate in termen de 30 de zile de la Data Transferului ("Perioada Tranzitorie")

(d) Pe intreaga Perioada Tranzitorie, Concedentul va respecta termenii si conditiile Contractelor de Operare precum si obligatiile Concesionarului asumate in temeiul Contractelor de Operare si va asigura derularea normala a operatiunilor de evacuare a Spatiilor Inchiriate.

(e) Cu exceptia echipamentelor, instalatiilor si bunurilor aflate in Spatiile Inchiriate care nu au fost evacuate pana la Data Transferului, toate constructiile initiale modernizate sau nu, constructiile noi realizate in temeiul prezentului contract, echipamentele, instalatiile, dotarile si facilitatile COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie existente la Data Transferului, vor fi considerate proprietatea exclusiva a Concedentului.

Articolul 24

Transferul Afacere Functionala

24.1. Transferul Afacere Functionala reprezinta predarea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie catre Autoritatea Publica si preluarea acestuia de catre Autoritate ca un complex comercial operational ("on going concern"), continuarea exploatarei acestuia de catre Concedent in conditiile existente la Data Transferului si preluarea tuturor drepturilor si obligatiilor pe care Concesionarul le are fata de Operatori.

24.2 Preluarea Contractelor de Operare

24.2.1. Cu cel putin 6 (sase) luni inainte de Data Transferului, Concesionarul va convoca in scris Concedentului in scopul de a stabili

*Conforma cu
signalat*



mecanismul de preluare de catre Concedent a Contractelor de Operare si a Contractelor de Furnizare.

24.2.2. In cazul in care Partile nu vor agreea altfel, Contractele de Operare si Contractele de Furnizare vor fi preluate de Concedent prin novatie, Autoritatea inlocuind Concesionarul in fiecare Contract de Operare si/sau Contract de Furnizare, urmand ca noile Contracte de Operare respectiv noile Contracte de Furnizare sa intre in vigoare la Data Transferului, data la care se vor stinge si toate obligatiile Concesionarului fata de Operatori si/sau Furnizori.

24.2.3 Distinct de preluarea Contractelor de Operare si a Contractelor de Furnizare, la Data Transferului:

(i) Comisia de Transfer sa va intruni in scopul predarii-preluarii COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie si redactarii Procesului Verbal de Transfer;

(ii) Cu exceptia echipamentelor, instalatiilor si bunurilor aflate in proprietatea Operatorilor si/sau Furnizorilor, toate echipamentele, constructiile initiale precum si cele noi realizate, instalatiile, dotarile si facilitatile COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie existente la Data Transferului, vor fi considerate proprietatea Concedentului;

24.3 Efecte de la Data Transferului.

Incepand cu Data Transferului, cu exceptia cazului in care prezentul Contract prevede in mod expres altfel, se sting toate drepturile si obligatiile reciproce ale Partilor aici prevazute, in masura in care toate obligatiile Concesionarului fata de Autoritatea Contractanta s-au stins.

CAPITOLUL XIV CLAUZE GENERALE

Articolul 25

Confidențialitate

Partile declară și convin de comun acord că prezentul Contract are caracter confidențial.

Articolul 26

Protectia patrimoniului cultural

26.1 Toate fosilele, monedele, obiectele de valoare sau oricare alte vestigii ori obiecte de interes arheologic descoperite pe amplasamentul lucrării sunt considerate in relatiile dintre parti ca fiind proprietatea autoritatii competente (in conditiile legii) sau a oricarei alte institutii a statului, prevazute de lege.

26.2 Concesionarul are obligatia de a lua toate precautiile necesare pentru ca muncitorii sai sau oricare alte persoane sa nu indeparteze si sa nu deterioreze obiectele prevazute la clauza de mai sus, iar imediat dupa descoperirea si inainte de indepartarea lor, de a instiinta Autoritatea

Competenta despre aceasta descoperire si de a indeplini dispozitiile primite de la Autoritatea Competenta privind indepartarea acestora.

26.3 Concedentul are obligatia, deodata ce a luat cunostinta despre descoperirea obiectelor prevazute mai sus., de a instiinta in acest sens organele de politie si comisia monumentelor istorice.

26.4 Pe perioada operării situațiilor prevăzute la art. 26, Concesionarul este exonerat de răspundere pentru întârzieri în executarea Contractului.

26.5 Dacă situațiile prevăzute mai sus determină, pe baza deciziilor Autorităților Competente, suspendarea lucrărilor de construcție pe o perioadă mai mare de 12 luni, sau interzicerea definitivă a continuării acestora, evenimentul va fi calificat ca Eveniment Advers, urmând a se proceda conform reglementărilor cuprinse în clauzele de încetare a contractului.

Articolul 27

Protectia mediului inconjurator

27.1 Concesionarul va proteja COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie (inclusiv solul, pamantul, apele de suprafata si aerul), precum si mediul inconjurator de contaminarea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie pe toata perioada contractului, si va indeplini alte norme de mediu stabilite de legislatie si reglementari.

27.2. Daune aduse mediului inconjurator

Concesionarul va fi raspunzator, va apara si va despagubi Concedentul impotriva oricarei raspunderi, pagube, pierderi sau pretentii care a fost suferita in legatura cu contaminarea mediului inconjurator ca rezultat al operarii/exploatarii COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie.

Articolul 28

Forta Majora

28.1 Orice eveniment imprevizibil, invincibil si independent de vointa Partilor care apare dupa momentul semnarii prezentului Contract si care determina, partial sau total, ca indeplinirea oricarei obligatii stabilite potrivit prezentului Contract, ce revine Partii afectate, sa devina imposibila sau impracticabila va fi considerata forta majora. In sensul prezentei clauze, forta majora va include, fara a se limita la, razboi, revolutie, calamitati naturale, precum si orice alte evenimente pe care Camera Internationala de Comert si Industrie a Romaniei sau orice alta autoritate relevanta similara le certifica drept evenimente de forta majora.

28.2 Oricare dintre Parti nu va raspunde pentru neindeplinirea obligatiilor sale stabilite prin prezentul Contract daca neindeplinirea este cauzata de un eveniment de forta majora, daca Partea afectata de evenimentul de forta majora si-a respectat obligatiile avute in situatia producerii unui asemenea eveniment asa cum sunt ele reglementate prin prezentul Contract.

28.3 Partea afectata de evenimentul de forta majora trebuie sa ia toate masurile rezonabile pentru a inlatura imposibilitatea de indeplinire a obligatiilor sale conform prezentului Contract cu o intarziere minima, sa limiteze consecintele evenimentului de forta majora si sa notifice cealalta Parte cu privire la evenimentul in cauza cat mai curand posibil, dar nu mai tarziu de [15] zile de la producerea respectivului eveniment si sa furnizeze celeilalte Parti certificatul ce atesta evenimentul de forta majora in termen de [30] zile de la acea data. Partea in cauza este de asemenea obligata sa notifice celeilalte Parti incetarea evenimentului de forta majora in [15] zile de la o asemenea incetare.

28.4 In situatia in care Partea ce invoca forta majora nu-si indeplineste obligatia de notificare a aparitiei sau incetarii evenimentului de forta majora potrivit conditiilor si in cadrul termenelor prevazute mai sus, aceasta nu este indreptatita sa invoce forta majora ca aparare si este responsabila pentru neindeplinirea obligatiilor in cauza prevazute in prezentul Contract.

Articolul 29

Cesiune

Partile agreeaza de comun acord ca cesiunea nu este permisa.

Concesiune

Partile agreeaza de comun acord ca subconcesiunea nu este permisa.

Articolul 30

Diverse

30.1 Individualitate

30.1.1 Daca una dintre clauzele prezentului Contract este considerata ca fiind lipsita de efecte juridice sau neexecutabila, o asemenea calificare precum si inlaturarea clauzei contractuale (in cazul in care exista una), nu va afecta restul prevederilor din prezentul Contract care vor ramane integral in vigoare si vor produce integral efectele ca si cum aceasta clauza nu ar constitui parte integranta din Contract, si nici nu va afecta validitatea sau forta executorie a unei astfel de clauze in fata oricarei alte jurisdictii.

30.2 Renuntare

30.2.1 Cu exceptia cazului in care se prevede expres in prezentul Contract, nici o renuntare la vreun drept sau privilegiu decurgand din Contract, inclusiv renuntarea cu privire la o incalcare a oricarei prevederi din prezentul Contract, nu va produce efecte decat daca este facuta in scris, iar renuntarea respectiva nu va produce efecte decat in cazul particular pentru care aceasta este facuta. O astfel de renuntare nu va opera ca o renuntare la oricare alta prevedere a prezentului Contract si nici ca o renuntare referitoare la aplicarea sau incalcare in viitor a prevederii care a facut obiectul renuntarii.

30.2.2 Cu exceptia celor prevazute in mod expres in prezentul Contract, Partile convin ca neexercitarea sau exercitarea cu intarziere din partea

Californien
Signature



Concedentului sau a Concesionarului a oricarui drept sau privilegiu in baza prezentului Contract nu va opera ca o renuntare la acestea. Prelungirea termenelor pentru executarea unei obligatii sau pentru o actiune in baza prezentului Contract nu va fi considerata ca o prelungire a termenelor pentru executarea nici unei alte obligatii sau actiuni.

30.2.3 Cu exceptia celor prevazute in mod expres in prezentul Contract, Partile convin ca exercitarea singulara sau partiala a oricarui drept sau privilegiu in baza prezentului Contract nu va impiedica exercitarea ulterioara sau in alt mod a respectivului drept sau privilegiu sau exercitarea oricarui alt drept sau privilegiu de catre Părți, in temeiul prezentului Contract.

Articolul 31

31.3 Integralitate

31.3.1 Prezentul Contract, impreuna cu toate anexele sale, reprezinta acordul si intelegerea Partilor privind Contractul si inlocuieste orice alte contracte sau intelegeri precedente, scrise sau verbale, privitoare la clauzele contractuale.

31.4 Amendamente

31.4.1 Nici o modificare a prezentului Contract nu produce efecte decat daca este facuta in scris prin act aditional si semnata de Parti sau, in numele acestora, de catre reprezentanti legal autorizati ai acestora sau de persoane imputernicite de catre acestia.

31.5 Forta obligatorie

31.5.1 Prezentul Contract va fi semnat in beneficiul si va fi obligatoriu pentru ambele Parti contractante si respectivii lor succesori (incluzand dar fara a se limita la orice succesor aparut ca urmare a unei asocieri, fuziuni sau reorganizari a respectivelor Parti).

Articolul 32

Notificari

32.1 Toate notificările si comunicările adresate oricărei Parti vor fi făcute in scris in limba romana si vor fi transmise: (i) personal, (ii) prin fax, (iii) prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire, sau (iv) prin curier, la adresele prevazute in prezentul Contract sau la o alta adresa notificata corespunzator in prealabil.

Pentru Autoritate:

[...]

In atentia: Dlui./Dnei. [...]

Telefon: [...]

Fax: [...]

Pentru Concesionar:

[...]

In atentia: Dlui./Dnei. [...]

Telefon: [...]

Conform cu
Digital



9

Fax: [...]

32.2 Notificarile vor fi considerate primite de catre Partea careia ii sunt adresate: (i) in ziua livrarii

(prin inregistrarea in Registrul de Corespondenta aflat la Registratura Generala in cazul Concedentului si prin semnatura de primire in cazul Concesionarului), daca au fost livrate personal sau prin curier sau (ii), in cazul transmiterii prin fax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata sau (iii) la data semnarii confirmarii de primire, in cazul transmiterii prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire.

Articolul 33

Legea Aplicabila si Solutionarea Litigiilor

33.1 Prezentul Contract va fi guvernat si interpretat in conformitate cu prevederile legii romane.

33.2 Orice conflict care decurge din sau in legatura cu interpretarea ori executarea prezentului Contract va fi solutionat de catre Parti pe cale amiabila. In cazul in care un astfel de conflict nu poate fi solutionat de catre Parti intr-un interval de treizeci de zile [30] sau intr-un interval stabilit de comun acord in scris intre Parti, litigiul va fi inaintat spre solutionare instantelor judecatoresti competente din Romania.

CAPITOLUL XV ÎNCETAREA CONTRACTULUI. CAZURI DE REZILIERE

Articolul 34

ÎNCETAREA CONTRACTULUI

34.1 Nerealizare, lipsă de efect. Părțile convin, de comun acord că încetarea prezentului contract se constată de plin drept, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără sesizarea instanței, în situația refuzului Părților de a semna Contractul. În acest caz, dacă refuzul se reține în sarcina Concedentului, Concesionarul este în drept să solicite eliberarea Garanției de participare, iar dacă refuzul se reține în sarcina Concesionarului, Concedentul este în drept să execute Garanția de participare.

34.2 Incetare la expirarea Duratei Contractului

34.2.1. Prezentul Contract inceteaza de plin drept la Data Transferului cu exceptia cazului in care in Contract se prevede in mod expres contrariul.

34.2.2. La incetarea Contractului prin expirarea duratei, Concesionarul are obligatia de a transfera COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, in conditiile stabilite prin Contract.

34.3 Incetarea ca urmare a unui „Eveniment Legislativ”

34.3.1. Părțile convin, de comun acord că „Eveniment Legislativ” înseamnă : (i) instrainarea sau transferul în orice mod de catre Autoritatea Publica sau de catre Autoritatea Competenta catre o terta parte, a

COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie si/sau a Terenului, înainte de încetarea Contractului și numai dacă prin aceasta se interzice în mod expres exercitarea de către Concesionar în continuare a Drepturilor Concesionarului precum și (ii) orice act/decizie/hotarare cu caracter administrativ sau orice lege, reglementare sau norma legala care interzic expres Concesionarului sa exercite dreptul de folosinta gratuita a Terenului sau dreptul de folosita/administrare/exploatare/operare a COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL - TARG 16 Februarie, care anuleaza aceste drepturi sau care prescrie ca ilegala exercitarea acestora.

34.4 Încetarea ca urmare a unui Eveniment Advers:

34.4.1. Părțile convin, de comun acord, că „Eveniment Advers” înseamnă un eveniment, situație, circumstanță sau stare de natură a împiedica realizarea Proiectului, altele decât cele reglementate la cazurile de Forță Majoră și care pun Părțile în imposibilitatea executării Contractului, anulează Contractul sau suspendă executarea Contractului cu mai mult de 6 luni (existența unor vestigii arheologice pe Amplasament pentru care Autoritățile Competente dispun încetarea sau suspendarea lucrărilor, conform Art. 27 din prezentul contract; existența unor rețele sau utilități necunoscute pentru care nu poate fi identificată nici o soluție tehnică de deviere, care fac imposibilă realizarea construcțiilor.) Evenimentul Advers se probează prin acte autentice, respectiv documentații tehnice emise de Autorități Competente, respectiv persoane autorizate sau hotărâri judecătorești definitive.

34.5. Proceduri intermediare

Părțile convin, de comun acord că, la intervenirea evenimentelor prevăzute la pct. 35.3 se va parcurge ÎN MOD OBLIGATORIU următoarea procedură prealabilă:

34.5.1 În termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la apariția unui Eveniment Legislativ/Advers, Concesionarul vor notifica în scris Concedentului despre aceasta circumstanță și vor începe, în cel mai scurt timp, negocieri și discuții cu buna-credință privind modalitatea de înlăturare, remediere sau minimizare a efectelor Evenimentului Advers/Leglativ.

34.5.2. Partile vor negocia modificarea Contractului, dacă este posibil, în scopul remedierii sau minimizării efectelor Evenimentului Legislativ/Advers și menținerii pe cât posibil a modalității de derulare și a termenilor și condițiilor Contractului inițial agreeate de Parti conform celor aici stipulate.

34.5.3. În cazul în care Concedentul nu este de acord cu modificările propuse de Concesionar sau se află în imposibilitatea de a agreea condițiile impuse de Concedent, Contractul încetează deplin drept, fără nici o altă formalitate sau intervenția instanței, în condițiile reglementate în cuprinsul Art. 35.

Articolul 35

Conform cu
originalul



CAP. XVII DISPOZITII FINALE

Articolul 37

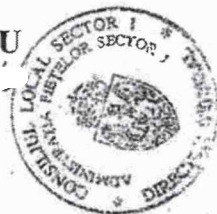
Art. 37.1 – Modificarea contractului se poate face prin acordul părților consemnat într-un act adițional încheiat în scris, care va face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 37.2 - Documentele prezentului contract, constituite în Anexe care fac parte integrantă din contract, sunt:

Art. 37.3 – Prezentul contract s-a încheiat în (2) exemplare originale, din care 1 exemplare pentru Concedent și 1 exemplare pentru Concesionar, astăzi 13.05.2020, la București, toate exemplarele având aceeași valoare juridică.

Director General

Luiza Aurelia **MARTESCU**



Operator Economic,



Sef Serviciu Financiar Contabilitate,
Marilena **STANILA**

Sef Serviciu Achizitii Administrativ
Relatii cu Publicul
Florentina **TOMA**

Intocmit

Cabinet de Avocatura,
Ramona Marilena **ALDEA**

Viza CPF

Eugenia **STAUT**



conform cu originalul



Nr. M/11521/.12.2025

K2- 416

RAPORT DE SPECIALITATE

privind rezilierea Contractului de concesiune nr. 371/13.05.2020 încheiat între Consiliul Local al Sectorului 1, în calitate de concedent și Elsa Select Services SRL, în calitate de concesionar

1.Descrierea situației actuale:

Contractul de concesiune nr.371/13.05.2020 a fost încheiat între:

Concedent: Consiliul Local al Sectorului 1 reprezentant în baza H.C.L.S.1 nr.15/31.01.2013 de către Administrația Piețelor Sector1- serviciu public de interes local, cu personalitate juridica aflat sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 1

Concesionar: Elssa Select Services SRL, având ca obiect, conform art. 3 din contract, transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului aferent realizării și exploatării COMPLEXULUI MULTIFUNCȚIONAL – TÂRG 16 Februarie, concesionarul asumându-și finanțarea, proiectarea, construirea, modernizarea, exploatarea și întreținerea obiectivului.Potrivit art. 4.1, contractul a fost încheiat pe o durată de 49 de ani, începând cu data semnării.

Conform dispozițiilor H.C.L.S1 nr.291/2020 privind aprobarea Organigramei, Statului de Funcții, numărului de personal și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale aparatului de specialitate ale Primarului Sectorului 1a Municipiului București și ale instituției subordonate Consiliului Local Sector 1, Sectorul 1 al Municipiului București, s-a subrogat în toate drepturile și obligațiile entității Administrației Piețelor Sector 1.

Prin Hotărârea nr. 181/25.10.2024, Consiliul Local al Sectorului 1 a aprobat reorganizarea Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, a Organigramei și a Statului de funcții ale Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1.

În urma acestei reorganizari, în cadrul Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 a fost înființată Direcția Venituri Extrabugetare care are ca principale atribuții stabilirea și încasarea tarifelor/chiriilor rezultate în urma ocupării/închirierii domeniului public aflat în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București.

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr.213/19.11.2024 s-a aprobat Regulamentul de Organizare și Funcționare al Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 s-a subrogat în drepturile și obligațiile entității Sectorului 1.

Conform Hotărârii nr.112/29.05.2025 pentru modificarea Anexei Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr.213/19.11.2024 privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 au fost aprobate atribuții privind instrumentarea dosarelor privind contractele emise si încheiate precum urmărirea încasărilor veniturilor provenite din taxe, tarife, chirii, cote de asociere, redevențe.

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr.57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 129 alin.(2) litera a) și alin.(7) litera n) - (7) în exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. d), consiliul local asigură, potrivit competenței sale .

Prin Hotărârea nr. 181/25.10.2024, Consiliul Local al Sectorului 1 a aprobat reorganizarea Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, a Organigramei și a Statului de funcții ale Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1.



10/10/2022

10/10/2022

10/10/2022

10/10/2022

10/10/2022



În urma acestei reorganizări, în cadrul Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 a fost înființată Direcția Venituri Extrabugetare care are ca principale atribuții stabilirea și încasarea tarifelor/chiriilor rezultate în urma ocupării/închirierii domeniului public aflat în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București.

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr.213/19.11.2024 s-a aprobat Regulamentul de Organizare și Funcționare al Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 s-a subrogat în drepturile și obligațiile entității Sectorului 1.

Conform Hotărârii nr.112/29.05.2025 pentru modificarea Anexei Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr.213/19.11.2024 privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 au fost aprobate atribuții privind instrumentarea dosarelor privind contractele emise și încheiate precum urmărirea încasărilor veniturilor provenite din taxe, tarife, chirii, cote de asociere, redevențe.

În urma verificărilor efectuate s-au constatat următoarele:

Concesionarul nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale asumate prin Contractul de concesiune, referitoare la realizarea/executarea lucrărilor prevăzute în obiectul contractului, respectiv:

1. Potrivit art. 5.2.1 din Contract, "începând cu data semnării prezentului Contract, Concesionarul va achita lunar, Concedentului, Redevența, în cuantumul prevăzut în Oferta financiară a Concesionarului-indicatori de performanță ce constituie Anexa 2 la prezentul Contract și este constituită în valoare de $3,5\text{euro}/\text{mp} \times 1466\text{mp} = 5.131\text{ euro}/\text{lună}$ fără TVA. Plata se face în termen de 15 zile calendaristice de la începutul fiecărei luni, în contul (...) deschis la Trezoreria Sector 1 București și pe o perioadă de 6 luni de la semnarea contractului valoarea redevenței va fi de $1,75\text{euro}/\text{mp} \times 1466\text{mp}$ ".

2. În conformitate cu art. 16.1 din Contract, "concesionarul se obligă să execute și să finalizeze construcția/modernizarea/amenajarea/reamenajarea/repararea/întreținerea/modernizarea Complexului Multifuncțional-Târg 16 Februarie în termenul prevăzut în Graficul de timp ce constituie Anexa nr. 1 la prezentul Contract, respectiv 18 luni de la data semnării prezentului contract."

Rezilierea este un mecanism legal de încetare a unui contract, în special a celor cu executare succesivă, cauzată de neexecutarea culpa(bilă) a uneia dintre părți; spre deosebire de rezoluțiune, ea are **efecte doar pentru viitor** (contractul nu a existat niciodată), păstrând valabile prestațiile deja executate, fiind specifică pentru contracte precum chiria, leasingul sau abonamentele, conform Codului Civil.

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr.57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 129 alin.(2) litera a) și alin.(7) litera n) - (7) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. d), consiliul local asigură, potrivit competenței sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind: n) serviciile comunitare de utilități publice de interes local, prevederi transpuse la art.166 din același act normativ, aplicabile subdiviziunilor administrative-teritoriale.

În conformitate cu prevederile legale specifice, în speță Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 , art.166 alin.(2) lit.l) "Consiliile locale ale sectoarelor municipiului București exercită, în principal, următoarele atribuții: l) asigură, potrivit competențelor lor, condițiile necesare bunei funcționări a instituțiilor și serviciilor publice de educație, sănătate, cultură, tineret și sport, apărarea ordinii publice, de interes local; urmăresc și controlează activitatea acestora;

Potrivit prevederilor art. 95, art. 96 alin. (1) și art. 100 alin. (3) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, **unitățile**



U.S. GOVERNMENT PRINTING OFFICE

1967 O-347-745



administrativ-teritoriale ale României sunt comunele, orașele și județele, deținând calitatea de persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, astfel încât, **sectoarele Municipiului București sunt subdiviziuni administrativ-teritoriale fără personalitate juridică și lipsite de patrimoniu imobiliar.**

2.Documentare juridică:

Temeiul juridic aplicabil în speță:

-Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 5.2., art. 5.3, art. 5.4, art. 16.1, art. 18, art. 35.2.1 lit) (ii), art. 35.3 din Contractul de concesiune teren în vederea amenajării unui Complex Multifuncțional -TÂRG 16 Februarie si servicii de administrare nr. 371/13.05.2020 încheiat între Consiliul Local al Sectorului 1, în calitate de concedent și Elssa Select Services SRL, în calitate de concesionar, teren în suprafață 1466 mp situat în strada Munteniei nr. 29-33, Sector 1, București;

-art. 858-865 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 3 alin. (2), art. 59 și art. 80 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Hotărârii Consiliul Local al Sectorului 1 nr. 181/25.10.2024, privind reorganizarea Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, a Organigramei și a Statului de funcții ale Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 și nr. 213/19.11.2024 modificată prin hotărârea nr.112/29.05.2025 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1;

-art. 108, art. 139 alin. (3), lit. g), art. 166 alin. (2) lit. g), alin. (4), art. 196 alin. (1) lit. a) si art. 197 art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

3.Examinarea oportunității și eficienței propunerii: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

4.Propuneri privind avantajele și dezavantajele variantelor propuse: Direcția Generală Management și Operațiuni- nu are atribuții în acest sens

5.Schimbări preconizate: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

6.Impactul economic, social și impactul asupra mediului: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

7.Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt, mediu și lung: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

8.Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

9.Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

10.Măsurile concrete de implementare: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens



Subliniem faptul că, prin raportare la atribuțiile conferite prin Regulamentul de Organizare și Funcționare al aparatului de specialitate al Primarului, **Serviciul Juridic, Legislație, Contencios** nu se pronunță asupra aspectelor financiare, tehnice sau de altă natură cuprinse în documentul avizat sau semnat, pentru identitate de rațiune, rezultând că nici nu emite puncte de vedere/rapoarte de specialitate ce vizează aspecte de ordin economic, tehnic sau de altă natură care exced sferei juridice.

Având în vedere adresabilitatea actului administrativ nu este necesară aplicarea prevederilor și procedurilor stabilite în vederea respectarea obligației de transparență, respectiv de informare și de supunere dezbaterii publice a proiectului, în aplicarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, menționez că potrivit prevederilor art. 3 lit.a) din Legea nr. 52/2003, definiția actului normativ este următoarea: „**act normativ – actul emis sau adoptat de o autoritate publică, cu aplicabilitate generală**”, iar art. 2 alin.(1) lit.c) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, definește **actul administrativ ca fiind actul unilateral cu caracter individual sau normativ emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care dă naștere, modifică sau stinge raporturi juridice**.

Proiectul nu este necesar să parcurgă procedura privind transparența decizională.

Activitățile premergătoare emiterii actului administrativ se pot concretiza sub forma unor avize, acorduri, propuneri, rapoarte, studii, sesizări, declarații, aprobări etc., care pregătesc procesul decizional final, din toată această varietate, avizul fiind apreciat ca vedeta incontestabilă a formalităților consultative.

Actele administrative, cele mai importante forme de activitate a autorităților administrației publice, ajung să producă efecte juridice la finalul unui parcurs specific reglementat de lege, în care autoritatea emitentă se asigură că toate condițiile de fond și formă sunt îndeplinite. În procedura de emiterie sau adoptare a actelor administrative, în formă simplă sau complexă, intervin o serie de activități care premerg și pregătesc elaborarea actului final producător de efecte juridice. Aceste activități, cu o frecvență destul de mare în activitatea administrației, pot fi realizate atât de autoritatea emitentă, cât și de un alt organ al administrației publice.

Cronologic, în perioada anterioară emiterii actului administrativ, organul emitent își formează opinia cu privire la situația juridică ce urmează a fi transpusă într-o manifestare unilaterală de voință producătoare de efecte juridice. Pentru atingerea eficientă a acestui scop, legiuitorul a gândit și prevăzut, în sprijinul autorității, o etapă premergătoare de informare și pregătire, materializată printr-o serie de activități consacrate drept operațiuni procedurale anterioare emiterii/adoptării actului administrativ care nu produc ele însele efecte juridice, dar care precedă elaborarea propriu-zisă a actului final, producător de efecte juridice.

Analizat drept act pregătitor, premergător sau preparator, avizul este definit în doctrină, într-o formulare consacrată cu mult timp în urmă, dar la fel de valabilă și astăzi, drept o opinie pe care un organ al administrației publice o solicită unui alt subiect de drept, într-o problemă sau în mai multe, pentru a se informa și a decide în cunoștință de cauză. Avizele sunt, de cele mai multe ori, opinii ale unor specialiști care tind să lămurească dacă proiectul de act administrativ intenționat a fi adoptat sau emis corespunde din punct de vedere tehnic, legal, al oportunității, astfel încât autoritatea competentă să ia cea mai bună decizie.

Raportul de specialitate nu reprezintă un aviz.



Prin prezentul raport de specialitate facem mențiunea că oportunitatea emiterii actului administrativ aparține direcției de specialitate, deoarece, trebuie avut în vedere că operațiunea interpretării conținutului unui act normativ cade în sarcina exclusivă și în responsabilitatea juridică a fiecărui practician care este chemat, ca în specialitatea sa, să aplice norma juridică în vigoare, iar interpretarea legală/oficială nu poate fi efectuată de către o altă autoritate decât cea care a emis actul care conține norma juridică aparent neclară, lacunară sau echivocă, potrivit art. 69 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezentul Raport de specialitate, Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios avizează :

- FAVORABIL proiectul de hotărâre privind rezilierea Contractului de concesiune nr. 371/13.05.2020 încheiat între Consiliul Local al Sectorului 1, în calitate de concedent și Elsa Select Services SRL, în calitate de concesionar, se supune spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Sectorului 1.

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
Măcăneață Alexandru Vamoș	Șef serviciu		AVIZAT	.12.2025
MOJA BEATRICE FLORENTINA	Consilier juridic		Întocmit	.12.2025

